

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 101/24 – VII – CIV

Audience publique du dix juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-01002 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 12 octobre 2022,

comparant par Maître Alex PENNNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 12 octobre 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège

social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) Maître PERSONNE3.), notaire honoraire, dont l'étude a été établie à L-ADRESSE3.), demeurant actuellement à L-ADRESSE4.),

partie intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 12 octobre 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée PIERRET & associés, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Suivant acte de vente notarié n° NUMERO1.) du DATE1.), PERSONNE2.) a vendu à PERSONNE1.) un bien immobilier indiqué comme appartement 3 au troisième étage faisant 200/1.000es à ADRESSE5.), stipulant sous le point 5) qu'il « *est expressément convenu entre parties que les frais relatifs au cadastre vertical seront entièrement à charge de la partie venderesse.* »

Antérieurement à la vente, il avait été décidé par les copropriétaires de l'immeuble lors de l'assemblée générale du 4 mai 2009 de confier l'établissement du cadastre vertical à la société SOCIETE1.) S.à r.l. suivant devis du 30 mars 2009 pour un prix forfaitaire de 1.750,- €

Par lettre du 8 juillet 2019, la Ville de Luxembourg a relevé que l'appartement au troisième étage n'a pas été autorisé par elle et qu'il n'est pas conforme aux dispositions de l'article 9.2 du règlement sur les bâtisses pour ce qui est de la hauteur dans les pièces destinées au séjour prolongé des personnes et aux dispositions de l'article 34.1. pour ce qui est de l'ouverture brute des fenêtres.

Par exploit d'huissier du 5 mars 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et à Maître PERSONNE3.) pour :

- voir dire que suivant le point 5) sous le titre « *Clauses et conditions* » de l'acte de vente n° NUMERO1.) du DATE1.), la partie venderesse a l'obligation de prendre

en charge tous les frais relatifs au cadastre vertical, de sorte que les frais des travaux d'aménagement et d'établissement d'un cadastre vertical sont à charge du vendeur,

- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme totale de 87.551,10 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde,
- subsidiairement, voir dire que PERSONNE2.) a commis une faute contractuelle et l'entendre condamner à lui payer le montant de 87.551,10 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde,
- plus subsidiairement, voir retenir que le notaire PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont engagé leur responsabilité délictuelle et les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer des dommages et intérêts à hauteur du montant de 87.551,10 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation jusqu'à solde,
- voir condamner les assignés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- € sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction à Maître Alex PENNING, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant jugement du Tribunal d'arrondissement du 1^{er} juillet 2022, la demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) a été déclarée irrecevable sur la base délictuelle et non fondée tant sur base de l'exécution contractuelle, que sur base de la responsabilité contractuelle. La demande dirigée contre Maître PERSONNE3.) a été déclarée non fondée. PERSONNE1.) a été débouté de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile, condamné à payer tant à PERSONNE2.), qu'à Maître PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.000,- € sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER et de Maître Georges PIERRET pour la part qui les concerne.

Pour statuer dans ce sens, le Tribunal a constaté, en ce qui concerne la demande dirigée contre PERSONNE2.) que la portée de la stipulation dans l'acte notarié, prévoyant qu'« *il est expressément convenu entre parties que les frais relatifs au cadastre vertical seront entièrement à charge de la partie venderesse* », se limite aux frais relatifs aux démarches proprement dites en vue de l'établissement du cadastre vertical requis par la loi et ne saurait partant porter sur les travaux d'aménagement du bien immobilier acquis par PERSONNE1.).

Constatant que le montant de 655,20 € mis en compte par le demandeur à titre de quote-part sur les frais de cadastre vertical a été abstraitement calculé sur base du montant du devis de 2.800,- € établi par la société SOCIETE2.) S.à r.l., qu'aucune facture de la société SOCIETE2.) S.à r.l. n'est documentée au dossier, que la preuve que

le cadastre vertical a été finalisé jusqu'à ce jour n'est pas rapportée, sinon que PERSONNE2.) a dû déboursier plus que ce qu'elle a provisionné à ce jour suivant décompte notarial, sinon que PERSONNE1.) s'est vu charger par qui que ce soit du montant de 655,20 € et a payé ce montant, les juges de première instance ont déclaré la demande en paiement dudit montant non fondée.

Les parties étant liées contractuellement, la demande de PERSONNE1.) a été déclarée irrecevable pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle.

La demande de PERSONNE1.) dirigée contre PERSONNE2.) sur base de la responsabilité contractuelle a également été déclarée non fondée, aux motifs que le requérant a loué l'appartement pendant plusieurs années, que le bien est renseigné comme tel dans l'acte de base n° 20 du 5 janvier 1979, que PERSONNE2.) a acquis elle-même le bien en cette qualité, que l'extrait cadastral du 24 avril 2014 mentionne un appartement au 3^{ième} étage, que la vente de l'appartement était possible sans cadastre vertical, que la preuve n'est pas rapportée que l'établissement de ce cadastre nécessiterait la réalisation des travaux d'aménagement et que le demandeur n'a pas objecté la qualification du bien lors d'une assemblée générale des copropriétaires.

Relevant qu'il n'existait pas d'indices qui ont commandé au notaire de suspecter l'absence d'autorisation de construire et qu'il n'avait pas de mandat spécial pour ce faire, les juges de première instance ont rejeté la demande tendant à engager la responsabilité délictuelle de Maître PERSONNE3.).

Le Tribunal a rajouté qu'il n'est pas établi que la Ville de Luxembourg a requis la réalisation des travaux d'aménagement repris dans le devis produit par le demandeur et que l'Administration compétente s'a été saisie de l'établissement du cadastre vertical pour l'immeuble en question.

Par exploit d'huissier du 12 octobre 2022, PERSONNE1.) a interjeté appel contre ce jugement, pour :

- voir condamner par réformation partielle PERSONNE2.), sinon subsidiairement, Maître PERSONNE3.) à lui payer la somme totale de 87.551,10 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde, sinon à partir de l'arrêt à intervenir jusqu'à solde,
- voir condamner les intimés par réformation au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- € sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et du même montant pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction à Maître Alex PENNING, avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir décharger PERSONNE1.) des condamnations intervenues à son encontre sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris pour les motifs y avancés et elle sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

Maître PERSONNE3.) conclut également à la confirmation du jugement entrepris pour les motifs y exposés et il sollicite l'obtention d'une indemnité qu'il évalue à la somme de 10.000,- € pour procédure vexatoire et abusive, une indemnité de 5.000,- € pour la première instance et de 10.000,- € pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 4 décembre 2023 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 12 juin 2024. Par ordonnance du 15 mai 2024 la révocation de la clôture a été ordonnée et l'affaire a été refixée pour plaidoiries au 12 juin 2024.

Prétentions des parties

PERSONNE1.)

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) donne à considérer qu'il a acquis par acte notarié de vente du DATE1.), passé pardevant Maître PERSONNE3.) un bien immobilier sis à ADRESSE5.), désigné comme « appartement n° 3, situé au troisième étage ». Suivant assemblée générale de la copropriété du 4 mai 2009, l'établissement d'un cadastre vertical a été décidé, l'entreprise initialement chargée de cette mission ayant été remplacée par la société SOCIETE2.) S.à r.l.. La Ville de Luxembourg aurait refusé par décision du 8 juillet 2019 les nouveaux plans au motif que l'autorisation de bâtir n° 37 du DATE2.) ne renseignerait pas d'appartement au troisième étage. A défaut d'aménagement dudit bien, il ne pourrait être enregistré comme appartement, mais seulement comme grenier.

En l'état actuel, le lot privatif, pourtant acquis en tant qu'appartement, ne pourrait être indiqué comme tel par l'Administration du cadastre et de la topographie au cadastre vertical, au motif que les plans et le tableau descriptif de division soumis à cette dernière ne rempliraient pas, au regard du règlement sur les bâtisses, les conditions lui permettant d'être qualifiés de pièces destinées au séjour prolongé des personnes, le séjour n'atteignant pas la hauteur de 2,5 mètres requise pour les constructions en vertu de l'article 9.1 du règlement sur les bâtisses et l'ouverture des fenêtres n'étant pas égale à 1/10^{ième} au moins de la surface des pièces tel que prescrit par l'article 34.1 dudit règlement. Ces non-conformités auraient été relevées par courriel et par courrier de la Ville de Luxembourg des 22 mai 2019 et 8 juillet 2019.

L'appelant estime qu'il se dégagerait du point 5) de l'acte de vente du DATE1.) que les frais d'aménagement nécessaires afin de faire renseigner le bien en tant

qu'appartement au cadastre vertical seraient à charge de la partie venderesse et qu'elle devrait supporter la somme de 86.895,90 € sur base de la responsabilité contractuelle en application des articles 1134, 1142, sinon 1147 du Code civil.

L'appelant critique l'interprétation donnée par les juges de première instance du point 5) de l'acte notarié, qui en l'absence de précision devrait être interprété en faveur de l'acheteur en vertu de l'article 1602 du Code civil, à savoir que la partie venderesse devrait supporter les frais d'aménagement du bien vendu pour le rendre conforme à sa destination d'appartement.

Ce serait également à tort que le Tribunal aurait rejeté en exécution dudit point 5) de l'acte sa demande de prise en charge par PERSONNE2.) de la quote-part des frais d'établissement du cadastre vertical dont le total s'élèverait suivant le bureau d'architecte chargé à la somme de 2.800.- € à partager entre les copropriétaires, de sorte que la part de l'appelant s'élèverait à la somme de 655,20 € (2.800,- € / 1.000 x 200 (tantièmes) + 17% TVA). Le montant total réclamé se chiffrerait partant à la somme de 87.551,10 €

Par ailleurs, PERSONNE1.) relève que suivant courrier du 8 juillet 2019 de la Ville de Luxembourg, les plans de l'immeuble n'indiqueraient aucun appartement aux combles, que l'appartement au troisième étage n'aurait pas été autorisé par la Ville et ne répondrait ni aux dispositions de l'article 9.2., ni à celles de l'article 34.1 du règlement sur les bâtisses. La partie venderesse aurait partant omis de délivrer un bien de nature à être qualifié d'appartement selon les dispositions réglementaires en vigueur et elle aurait manqué à son obligation de délivrer un appartement tel que renseigné à l'acte de vente, ce qui engagerait sa responsabilité contractuelle, notamment sur base de l'article 1604 du Code civil. Le préjudice subi par l'acquéreur du fait de la violation de l'obligation de délivrance d'élèverait à la somme de 87.551,10 € comprenant les frais de mise en conformité de l'appartement ainsi que les frais d'établissement du cadastre vertical.

En ce qui concerne la demande dirigée contre Maître PERSONNE3.), l'appelant avance que le notaire aurait l'obligation de se livrer aux investigations nécessaires pour empêcher toute atteinte à l'efficacité de la convention et ne pourrait se borner à se fier tout simplement aux déclarations des parties et aux pièces remises par celles-ci. L'extrait du cadastre renseignant une surface de l'appartement de zéro, Maître PERSONNE3.) aurait dû faire preuve d'une vigilance accrue, d'autant plus que le lot désigné se trouverait sous les combles et que la construction remonterait à 1936. En omettant de se renseigner sur la conformité du bien vendu à l'acte de vente, il aurait engagé sa responsabilité délictuelle et devrait supporter le dommage subi, à savoir la somme de 87.551,10 €

PERSONNE2.)

La partie intimée se rapporte à prudence quant à la recevabilité de l'appel, en ce que le jugement entrepris aurait été signifié une première fois en date du 20 juillet 2022 en ADRESSE8.) et une deuxième fois en date du 30 septembre 2022 au Luxembourg.

Elle avance que le lot vendu servirait à des fins de logement et serait un appartement dont PERSONNE1.) aurait été conscient puisqu'il y aurait habité en tant que locataire et qu'il y demeurerait encore actuellement. Dans les actes juridiques, à savoir l'acte de base n° 20 du 5 janvier 1979, l'acte de vente notarié du 9 septembre 2008, le contrat de bail du 20 août 2011 et l'acte de vente notarié du DATE1.), le bien serait désigné comme étant un appartement. Il serait également répertorié comme tel auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie et auprès de l'Administration des contributions. La partie intimée aurait partant rempli son obligation de délivrance.

En ordre subsidiaire, il s'agirait tout au plus d'un défaut apparent en lien avec le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg qui serait public et accessible à tout le monde. Il en serait de même de la législation en matière d'établissement d'un cadastre vertical. Le silence gardé par la partie acquéreuse au moment de la délivrance du bien vendu vaudrait partant agrégation.

PERSONNE2.) conteste tant le remplacement de la société SOCIETE1.) S.à r.l. par la société SOCIETE2.) S.à r.l., sinon qu'un tel changement lui serait opposable, que l'établissement d'un cadastre vertical serait conditionné par la réalisation des travaux d'aménagement, que ces derniers auraient été votés par l'assemblée des copropriétaires ou autorisés par la Ville de Luxembourg, que la société SOCIETE3.) S.à r.l. aurait facturé la somme de 2.800.- € que la copropriété aurait exigé ce paiement aux copropriétaires et que la part de PERSONNE2.) s'élèverait à la somme de 655,20 €

Suivant l'intimée, PERSONNE1.) ferait une lecture erronée du point 5) de l'acte notarié qui se limiterait aux frais de réalisation du cadastre vertical par la société SOCIETE1.) S.à r.l., dont l'intimée aurait supporté sa quote-part, à savoir le montant de 409,50 € Il n'aurait jamais été question de procéder à des travaux d'aménagement.

En ordre plus subsidiaire, les montants réclamés seraient contestés, en ce qu'ils seraient excessifs, l'appelant ayant évalué les travaux d'aménagement à la somme de 30.000,- € dans son courrier du 6 mai 2019. Il s'y ajouterait que le devis de transformation de la société SOCIETE4.) S.A. aurait été établi pour un immeuble sis au ADRESSE6.), qu'il mettrait en compte de façon injustifiée un montant de 645,- € pour un état des lieux, un montant de 248,- € pour la dépose et l'évacuation des fenêtres existantes et la somme de 10.482,- € pour deux nouvelles fenêtres. La preuve d'une autorisation de bâtir de la part de la Ville de Luxembourg ou d'une autorisation de la copropriété ferait défaut. En tout état de cause une quote-part de ces travaux devrait être prise en charge par la copropriété.

La partie intimée soulève l'irrecevabilité, sinon le non-fondé de l'indemnité de procédure réclamée par PERSONNE1.) pour l'instance d'appel et elle sollicite l'obtention d'une indemnité de 3.000,- sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'appelant aux frais et dépens de l'instance.

Maître PERSONNE3.)

La partie intimée sub 2) donne à considérer que suite à la vente, elle aurait versé la somme de 1.023,- € à la copropriété comprenant une provision pour l'établissement du cadastre vertical.

Maître PERSONNE3.) soulève que PERSONNE1.) ne remettrait pas en cause l'authentification de l'acte de vente, mais son efficacité par la prétendue violation de son devoir de conseil, sans qu'il fournirait cependant la preuve que la vente conclue entre les parties ne serait pas efficace et ne produirait pas les conséquences voulues par ces dernières, un notaire voyant sa responsabilité délictuelle engagée ne devant pas établir son absence de faute, mais le client devant rapporter au contraire la preuve qu'il n'a pas exécuté son devoir de conseil.

Pour autant qu'il y ait eu erreur, ce que l'intimé conteste, il faudrait rechercher si l'officier public avait eu la possibilité de ne pas la commettre, son obligation d'efficacité étant marquée par un souci de proportionnalité. Ainsi, au regard des pièces versées et des investigations entreprises, identifiant le bien vendu d'appartement, il aurait fait preuve de la prudence et de la diligence requises, dès lors que rien n'aurait laissé conclure que ce bien constituerait en réalité un grenier.

Maître PERSONNE3.) conteste par ailleurs le dommage allégué, au motif que la partie acquéreuse serait devenue propriétaire du bien immobilier qu'elle entendait acquérir et qu'elle aurait occupé pendant plusieurs années avant la signature de l'acte. En ordre subsidiaire, il estime que le montant réclamé serait surévalué.

Pour le surplus, il se réfère à la motivation du jugement entrepris, il conteste l'indemnité de procédure réclamée par l'appelant et il sollicite les indemnités tant pour procédure vexatoire et abusive que sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile détaillées ci-avant.

Appréciation de la Cour

S'agissant de la recevabilité de l'appel, il convient de relever que le délai d'appel court, en vertu de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile, à partir du jour de la signification du jugement contradictoire à personne ou à domicile. Si l'huissier instrumentaire, à la demande de PERSONNE2.), a procédé à la signification du jugement par voie diplomatique à l'adresse de PERSONNE1.) en ADRESSE8.) en date du 20 juillet 2022, aucun avis de réception ou de dépôt n'a été retourné à l'huissier, de sorte que cette signification n'a pas valablement fait courir le délai d'appel. Une deuxième signification par voie d'huissier a été valablement faite au domicile de PERSONNE1.) à ADRESSE5.) en date du 30 septembre 2023 faisant débiter le délai d'appel. L'appel interjeté par PERSONNE1.) suivant exploit d'huissier du 12 octobre 2023 est partant recevable pour avoir été introduit dans les délais et formes de la loi.

1. Demande dirigée contre PERSONNE2.)

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) sur base du point 5) de l'acte notarié de vente renseigné ci-avant, il convient de constater qu'il résulte des termes employés que PERSONNE2.) s'est engagée à supporter les frais relatifs au cadastre vertical, sans qu'il ne soit fait mention d'éventuels travaux d'aménagement des lieux vendus qui seraient nécessaires pour rendre ces lieux conformes au règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

C'est partant à bon droit et pour de justes motifs que la demande de PERSONNE1.) en paiement des frais d'aménagement réclamés sur base de cette stipulation a été déclarée non fondée, dès lors que de tels travaux ne sont pas visés par cette clause contractuelle.

Suivant assemblée générale des copropriétaires du 4 mai 2009, l'établissement d'un cadastre vertical a été voté et la société SOCIETE1.) en a été chargée.

Par lettre de la gérance SOCIETE5.) du DATE1.), Maître PERSONNE3.) a été informé que PERSONNE2.) redoit à cette date, notamment la somme de 400,- € à titre de provision pour l'établissement du cadastre vertical et le notaire a, suivant relevé du même jour, retenu cette somme du prix de vente de l'appartement et il l'a versée au syndic.

Si une résolution d'une assemblée générale des copropriétaires du 6 août 2021 mentionne que la société SOCIETE2.) S.à r.l. a transmis des plans et un tableau descriptif des lots pour le cadastre vertical à la copropriété et que ces documents ont été approuvés par l'assemblée, aucune décision des copropriétaires relative à l'approbation du devis de la société SOCIETE2.) S.à r.l. du 19 mai 2017, s'élevant à la somme de 2.800,- € n'est versée.

Il n'est partant pas établi à suffisance de droit au regard des pièces versées, que la provision de 400,- € déjà payée par PERSONNE2.) ne soit pas suffisante pour l'établissement du cadastre vertical et c'est à bon droit que la demande de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 655,20 € a été déclarée non fondée.

S'agissant de la demande de l'appelant pour autant qu'il entend engager la responsabilité contractuelle de la venderesse, il convient de relever qu'en application de l'article 1604 du Code civil, le vendeur est tenu de remettre à l'acheteur une chose conforme au contrat.

Le vendeur ne peut s'acquitter de son obligation de délivrance que s'il remet à l'acheteur un bien en état d'usage et conforme aux normes administratives dont, éventuellement, il relève. Il s'agit là d'une suite naturelle du contrat au sens de l'article 1135 du Code civil (Cour 3 mai 2018, n° 62/18 IX CIV).

Il est de principe que le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur l'objet vendu.

Dire que le vendeur est tenu de délivrer une chose conforme signifie non seulement que le bien délivré doit être celui-là même qui a été désigné par le contrat, mais en outre que ce bien doit présenter les qualités et caractéristiques que l'acquéreur est en droit d'attendre, celles-ci s'apprécient au regard des normes administratives et au regard des qualités convenues entre les parties (Cour 22 juin 2016, n° 95/16 IX CIV).

Il ne peut être contesté en l'espèce, que l'appelant a entendu acquérir un appartement d'habitation tel que renseigné dans l'acte notarié de vente. Il résulte cependant de la lettre de la Ville de Luxembourg du 8 juillet 2019 que le bien vendu n'est pas renseigné comme tel sur les plans de l'autorisation de bâtir n° 37 du DATE2.) et qu'il n'est conforme, ni à l'article 9.2. du règlement sur les bâtisses pour ce qui est de la hauteur dans les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, ni à l'article 34.1 dudit règlement pour ce qui est de l'ouverture brute des fenêtres.

Le bien vendu par PERSONNE2.) n'est partant ni conforme à l'usage recherché par PERSONNE1.), ni aux normes administratives.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, le fait que le bien vendu soit renseigné comme appartement dans l'acte de base n° 20 du 5 janvier 1979, dans l'acte notarié du 9 juillet 2008, sur l'extrait du 24 avril 2014, sur le certificat de l'Administration des contributions ou dans un courrier de l'Administration du cadastre du 12 août 2020, ne saurait remédier au non-respect des dispositions obligatoires du règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg ou ne saurait attribuer la qualité d'appartement d'habitation audit bien.

Il s'ensuit que PERSONNE2.) a failli à son obligation de délivrer un appartement d'habitation conforme aux normes administratives.

Si la prise de possession effectuée par l'acheteur matérialise, concrètement, l'exécution de l'obligation de délivrance et atteste, lorsqu'elle est exempte de réserve, que l'acheteur a accepté la chose délivrée comme conforme au contrat, cette prise de possession ne couvre cependant que les défauts apparents.

En l'espèce, les irrégularités constatées ne sauraient être qualifiées d'apparentes pour PERSONNE1.), simple profane dans le domaine de l'immobilier, dès lors qu'elles n'ont été relevées que dans le cadre de recherches effectuées par un professionnel du métier, à savoir la société SOCIETE2.) S.à r.l., pour l'établissement du cadastre vertical. En effet, même si le règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg s'applique à tous les habitants de la Ville et que PERSONNE1.) a pu le consulter, ce ne sont que les informations reçues par la Ville sur question spéciale de l'architecte chargé de faire les vérifications nécessaires pour l'établissement du cadastre vertical qui ont révélé les non-conformités audit règlement sur les bâtisses, ces non-conformités semblent même avoir été ignorées par le ou les précédents propriétaires de l'appartement litigieux.

C'est partant à tort que PERSONNE2.) oppose la forclusion de la demande de l'appelant pour défaut apparent.

Conformément au droit commun de la responsabilité contractuelle, l'article 1611 du Code civil dispose que « *dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu* ».

PERSONNE1.) ayant acquis un bien qui n'est pas conforme à l'usage projeté, à savoir l'habitation, et qui n'est pas conforme au règlement sur les bâtisses, la responsabilité de PERSONNE2.) se trouve engagée en sa qualité de partie venderesse et l'appelant est en droit de demander des dommages-intérêts pour la remise en conformité du bien vendu.

Il verse à l'appui de sa demande en indemnisation un devis de la société SOCIETE4.) S.A. du 23 octobre 2019, détaillant des travaux d'aménagement des combles pour un montant total de 86.895,90 €

Si le devis mentionne comme lieux où les travaux doivent être effectués le 24, ou lieu du ADRESSE7.), il s'agit d'une simple erreur matérielle et il ne saurait faire de doute qu'il s'agit des travaux au bien actuellement en cause, dès lors que le devis est adressé à PERSONNE1.).

Ce devis ne peut être qualifié d'excessif par rapport à une évaluation faite par PERSONNE1.) dans une lettre de son avocat du 6 mai 2019, en ce qu'il s'agit d'une simple évaluation unilatérale approximative qui n'est étayée par aucune pièce d'un professionnel dans ce domaine.

La Ville de Luxembourg ayant relevé que notamment les fenêtres installées ne sont pas assez grandes compte tenu des dispositions du règlement sur les bâtisses, la vérification de la faisabilité des travaux lors d'un état des lieux de la société SOCIETE4.) S.A., la dépose et l'évacuation des anciennes fenêtres, ainsi que le remplacement de ces dernières par de nouvelles fenêtres plus grandes, sont des travaux nécessaires pour la mise en conformité du bien.

L'absence d'autorisation de bâtir de la Ville de Luxembourg, sinon d'autorisation des copropriétaires pour faire les aménagements ne saurait remettre en doute l'existence du préjudice subi par PERSONNE1.) en raison des non-conformités constatées, l'appelant devant bien évidemment requérir ces autorisations avant d'entamer les travaux projetés.

Une éventuelle prise en charge partielle des coûts de transformation par les autres copropriétaires pourra le cas échéant être demandée par PERSONNE2.) une fois le dommage indemnisé dans le cadre d'une éventuelle action en remboursement dirigée contre ces derniers. La possibilité éventuelle d'une telle action ne saurait cependant faire obstacle à l'action en indemnisation de PERSONNE1.) actuellement en cause.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE2.) est à condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 86.895,90 € avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2021 jusqu'à solde.

2. Demande dirigée contre Maître PERSONNE3.)

Il convient de relever que PERSONNE1.) entend actionner Maître PERSONNE3.) « en ordre subsidiaire », tel il résulte du dispositif de son acte d'appel.

Sa demande ayant été déclarée fondée pour autant qu'elle est principalement dirigée contre PERSONNE2.), il n'y a pas lieu vérifier l'action en responsabilité intentée contre le notaire en ordre subsidiaire.

3. Demandes accessoires

PERSONNE2.) ayant succombé dans ses moyens, PERSONNE1.) est à décharger par réformation du jugement entrepris de sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à cette dernière pour la première instance.

Comme il n'est pas rapporté en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens de la première instance et de l'instance d'appel à charge de PERSONNE1.), ses demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

Il en est de même pour les demandes de Maître PERSONNE3.) sur base de cet article, de sorte que PERSONNE1.) est à décharger de l'indemnité de procédure à laquelle il a été condamné au profit de Maître PERSONNE3.) en première instance et la demande de ce dernier en instance d'appel est à rejeter, comme n'étant pas fondée.

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il est de principe que l'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse (JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 125, action en justice, n° 61). L'exercice des voies de droit n'est répréhensible qu'au cas où le plaideur a commis un abus.

Une telle faute n'étant pas rapportée dans le chef de PERSONNE1.), la demande de Maître PERSONNE3.) pour procédure vexatoire et abusive est à déclarer non fondée.

Compte tenu de l'issue du présent litige, les frais et dépens sont à laisser à charge de PERSONNE2.), avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

déclare l'appel partiellement fondé ;

par réformation du jugement entrepris ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 86.895,90 € avec les intérêts légaux à partir du 5 mars 2021 jusqu'à solde ;

décharge PERSONNE1.) de la condamnation à une indemnité de procédure au profit de PERSONNE2.) et de Maître PERSONNE3.) en première instance ;

confirme le jugement pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.) et Maître PERSONNE3.) de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.