

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 25/25 - IX - CIV

Audience publique du six mars deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2020-00905 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

PERSONNE1.) dite **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 7 septembre 2020,

comparant par Maître Emmanuel VANNINI, avocat à la Cour, assisté de Maître Stefanie COIMBRA, demeurant tous deux à Luxembourg,

e t :

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

2) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-7365 Ernzen, 6, Hansgoergerfeld,

intimés aux fins du prédit exploit ENGEL du 7 septembre 2020,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Vu l'arrêt N°158/22 – IX – CIV du 15 décembre 2022.

Pour rappel, le litige a trait à la demande de PERSONNE2.) SA et de PERSONNE3.) (ci-après, les consorts PERSONNE4.)) dirigée contre PERSONNE1.) (ci-après, PERSONNE1.)) tendant à leur payer la somme de 88.890,79 euros, correspondant au coût des travaux de réaménagement d'un appartement, auxquels l'appelante se serait engagée suivant les termes du compromis de vente du 15 avril 2018 signé entre parties, ainsi qu'à une indemnité pour perte de jouissance de leur appartement résultant de l'inexécution desdits travaux endéans le délai contractuellement stipulé.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a, par jugement du 9 juillet 2020, reçu la demande, l'a dite fondée en son principe concernant (i) le paiement du coût des travaux de déplacement de la chaudière et de la citerne à mazout, (ii) des travaux de réaménagement de la porte d'entrée, ainsi que (iii) du coût de construction d'un nouveau local technique et ordonné une expertise avec la mission d'évaluer le coût des travaux.

Saisi de l'appel interjeté par PERSONNE1.) contre le jugement précité, ainsi que de l'appel incident des consorts PERSONNE4.), la Cour a, par arrêt du 15 décembre 2022,

- dit l'appel recevable en la pure forme ;
- avant tout autre progrès en cause, révoqué l'ordonnance de clôture du 10 octobre 2022 ;
- invité les parties à verser toutes pièces et à conclure sur ce sujet, à savoir tout élément aux fins d'apprécier la régularité administrative, notamment au regard des règlements communaux concernant l'affectation spatiale et l'érection de bâtiments, de la situation actuelle de l'immeuble et de celles résultant des positions préconisées par les parties ;
- renvoyé le dossier devant le magistrat de la mise en état ;
- réservé le surplus, les droits des parties et les frais.

Dans la suite de cet arrêt, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 novembre 2024 et les parties informées que l'affaire paraîtra à l'audience du 18 décembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à cette date et les parties prévenues de la date du prononcé.

Discussion

Dans ses écritures subséquentes à l'arrêt du 15 décembre 2022, **PERSONNE1.)** revient en détail sur les différents actes en rapport avec la copropriété de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), qui auraient eu comme conséquence que la chaudière commune se trouverait dans le lot numéroNUMERO1.), lui ayant appartenu, expliquant que par acte notarié du 7 septembre 2017, PERSONNE5.), ancien propriétaire du lot numéroNUMERO2.), et elle-même, auraient décidé d'apporter les modifications suivantes à leur copropriété :

- la création d'une nouvelle parcelle NUMERO3.) adjacente à l'immeuble en cause, par le retrait de celle-ci de l'assiette de la copropriété,
- la subdivision du terrain restant en copropriété en quatre parcelles privatives de jardins dont les lots numérosNUMERO4.) et NUMERO5.) auraient été attribués à Monsieur PERSONNE5.) et les lots numérosNUMERO6.) et NUMERO7.) à PERSONNE1.),
- le déplacement de la chaudière commune dans le local commun dénommé « réserve (commune) » aux frais exclusifs de PERSONNE1.),

Mention des engagements ainsi pris aurait été faite au compromis de vente signé le 15 avril 2018, aux fins de rassurer les consorts PERSONNE4.) et, par avenant audit compromis, les parties se seraient accordées pour que PERSONNE1.) réalise les travaux « *après passage notaire* ».

Précisant qu'elle serait de bonne foi, l'appelante souligne qu'elle aurait eu l'intention d'effectuer les travaux auxquels elle s'était engagée dans l'acte de mise en conformité du 7 septembre 2017, ceci lors de la construction d'une maison sur la nouvelle parcelle NUMERO3.) adjacente à l'immeuble en cause. Cependant, les travaux de construction n'auraient pas pu débiter parce qu'en guise de représailles, les consorts PERSONNE4.) et le propriétaire de l'autre appartement, Monsieur PERSONNE6.), refuseraient que la nouvelle maison soit accolée à l'immeuble existant, tant que PERSONNE1.) « *n'est pas prête à leur payer un nouveau toit* ».

La non-réalisation des travaux mentionnés au compromis de vente tiendrait au désaccord des parties quant à l'étendue des travaux à réaliser, les consorts PERSONNE4.) exigeant que la chaudière soit déplacée dans un nouveau local technique à ériger, ce qui dépasserait l'engagement réel de l'appelante.

PERSONNE1.) se trouverait ainsi dans une situation de blocage aussi bien dans l'exécution de ses engagements que dans ses projets de construction, en raison du seul comportement des parties intimées. Elle donne aussi à considérer à cet égard que selon l'administration du cadastre et de la topographie, les murs de l'immeuble des intimés empiéteraient sur la parcelle nouvellement créée, alors que l'acte de mise en conformité ne mentionnerait qu'un empiètement de la cheminée ; elle se réserve le droit de demander des dommages et intérêts quant à cet empiètement.

En droit, l'appelante fait valoir que l'acte notarié de mise en conformité seul resterait la source de ses obligations. S'agissant d'un équipement commun, les consorts PERSONNE4.) et PERSONNE1.) ne sauraient décider seuls du

déplacement de l'ancienne chaudière et de son nouvel emplacement, sans l'accord de Monsieur PERSONNE6.). Un tel accord serait également nécessaire en vue de la construction d'un nouveau local technique commun, ceci en conformité de l'article 16 d) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après : la loi modifiée du 16 mai 1975).

Le compromis de vente entre parties devrait être apprécié ensemble avec l'acte de mise en conformité de 2017 et il ne pourrait déroger à l'acte notarié faisant la loi entre les copropriétaires. Il s'y ajouterait que mis à part le local « réserve », il n'existerait plus aucun terrain commun aux deux copropriétaires et que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient décider seuls de la construction d'un nouveau local technique qui devrait être commun et abriter la chaudière commune.

Pour les mêmes raisons, les intimés ne sauraient demander à titre personnel l'exécution d'obligations que PERSONNE1.) a contractées à l'égard de la copropriété. Seul le syndicat de la copropriété aurait qualité pour agir en justice et demander l'exécution d'engagements résultants de l'acte de mise en conformité.

Par réformation du jugement déféré, la demande des consorts PERSONNE4.) serait partant à déclarer irrecevable pour défaut de qualité à agir.

Subsidiairement, il y aurait lieu de relever que l'acte notarié de vente du 5 juillet 2018, lequel prévaudrait par rapport au compromis de vente et relaterait la dernière volonté des parties dans le processus de la vente, ne ferait mention d'aucun engagement de PERSONNE1.) « *si ce n'est indirectement en renvoyant à l'acte de mise en conformité de la copropriété* ». Les consorts PERSONNE4.) ne sauraient à posteriori faire état d'obligations que l'appelante aurait contractées à leur égard, alors qu'ils ont signé l'acte notarié. Ils n'auraient pas qualité pour demander l'exécution des travaux résultant de l'acte de mise en conformité, au nom et place de la copropriété. Leur demande serait partant encore irrecevable pour défaut de qualité à agir sinon elle serait non fondée.

PERSONNE1.) revient ensuite en détail sur les engagements qu'elle aurait pris à la lumière de l'acte de mise en conformité visé dans l'acte notarié de vente :

- Les consorts PERSONNE4.) ne pourraient pas décider de déplacer la porte d'entrée de leur appartement, soit de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord du deuxième copropriétaire, ceci en conformité de l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975. L'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE6.) produite en cause serait sans effet, ce dernier n'étant pas seul propriétaire de l'appartement du premier étage et une assemblée générale des copropriétaires serait requise.
- Le jugement dont appel serait à confirmer en ce qu'il a retenu que le déplacement du compteur d'eau ne fait pas partie des engagements de l'appelante, ce point ayant été biffé et la mention « *pour les deux propriétaires* » ayant été ajoutée. Il devrait en être de même en ce qui

concerne les frais de raccordement d'eau et les frais de modification du cadastre.

- L'engagement de PERSONNE1.) consisterait à déplacer la chaudière commune et à installer une citerne à mazout de 1.500 litres dans la « réserve commune », et non pas à construire un nouveau local technique destiné à abriter la chaudière et une citerne de 6.000 litres. Le local dénommé « réserve », seul local commun, serait situé à « l'extérieur » de l'appartement des intimés et les parties au compromis de vente auraient visé ce local, en mentionnant un déplacement vers l'extérieur de la maison et non la construction d'un nouveau local technique. S'il en avait été autrement, les parties auraient inclus les frais de modification du cadastre dans les engagements pris par la venderesse. Le local en question serait d'ailleurs une pièce parfaitement indépendante de la maison et seulement accessible depuis l'extérieur.

Ce serait partant à juste titre que les juges de première instance ont retenu que PERSONNE1.) ne s'était pas engagée à prendre en charge les frais de modification du cadastre et le jugement entrepris serait à confirmer sur ce point.

En revanche, il y aurait lieu de retenir, par réformation du jugement appelé, que PERSONNE1.) est tenue de déplacer lesdits équipements dans le local commun. En l'occurrence, la chaudière serait un équipement commun et, outre le fait qu'il n'appartiendrait pas aux intimés de décider seuls de son déplacement, il serait totalement illogique de déplacer la chaudière vers une autre partie privative des consorts PERSONNE4.), à laquelle Monsieur PERSONNE6.) ou un propriétaire futur du lot numéroNUMERO2.) ne pourrait pas accéder librement.

Le jugement déféré serait encore à réformer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande de PERSONNE1.) de pouvoir exécuter en nature les travaux en question, conformément à la proposition en ce sens faite aux consorts PERSONNE4.) et aux devis, le cas échéant à actualiser, des entreprises tierces contactées. L'absence de réalisation des travaux résulterait d'un désaccord entre les parties sur la nature desdits travaux et ne résulterait pas d'un comportement grave ou fautif de la part de l'appelante, lequel constituerait un motif légitime au refus de l'exécution en nature, pas plus qu'un cas de défaillance du débiteur au sens de l'article 1144 du Code civil.

Les parties intimées seraient en effet à l'origine de la situation de blocage dans laquelle se trouverait l'appelante et n'auraient en réalité pas l'intention de faire construire un nouveau local technique, alors qu'une chaudière se trouverait actuellement dans le local « réserve commune », ceci sans que PERSONNE1.) en ait été informée. Ces faits sont offerts en preuve.

Subsidiairement, dans l'hypothèse où la Cour ne ferait pas droit à la demande d'exécution en nature, il y aurait lieu, par réformation, de limiter la condamnation à prononcer au seul déplacement de la chaudière dans le local commun « réserve », sans la construction d'un nouveau local technique.

En ce qui concerne la question soulevée par la Cour relative à la régularité administrative des propositions en discussion, PERSONNE1.) conclut qu'au vu des pièces produites en cause, l'SOCIETE1.) aurait émis un certain nombre de réserves concernant le projet des consorts PERSONNE4.), en ce sens que la régularité dudit projet de construction ne serait pas établie.

En revanche, le projet de l'appelante ne susciterait aucun doute quant à sa régularité et respecterait les conditions de l'article 22 de la partie écrite des plans d'aménagement particulier « Quartiers existants » de la SOCIETE1.) (« *les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer dans le gabarit de la construction principale* »). Les conditions prévues par l'article 74 alinéa 1^{er} du plan d'aménagement général de la commune de ADRESSE3.) seraient aussi respectées ou pourraient être facilement mises en œuvre (« *hauteur de 2,20m - porte coupe-feu qui s'ouvre vers l'extérieur* »). Elle ajoute que la mise en place d'une citerne de 6.000 litres n'aurait jamais été discutée entre parties et serait d'ailleurs disproportionnée voire dangereuse au regard des besoins en mazout de l'immeuble.

S'agissant de l'indemnité pour perte de jouissance réclamée par les consorts PERSONNE4.), PERSONNE1.) demande acte qu'elle ne s'oppose pas à ce que la Cour statue par évocation sur ce volet.

Principalement, cette demande devrait suivre le sort de la demande principale, à savoir être déclarée irrecevable « pour défaut de qualité » ; si action il y avait, il y aurait tout au plus « *une action en dommages et intérêts contre la copropriété* ». Subsidiairement, il y aurait lieu de débouter purement et simplement les intimés de leur demande, la perte de jouissance alléguée ne serait pas attribuable à PERSONNE1.), mais aux travaux d'envergure auxquels les intimés auraient procédé. Plus subsidiairement, l'indemnité sollicitée serait à réduire à de plus justes proportions, seule une infime partie de l'appartement de 92,08m² des consorts PERSONNE4.) serait occupée par la chaudière.

PERSONNE1.) conclut enfin à voir débouter les consorts PERSONNE4.) de leur appel incident et demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Dans leurs conclusions postérieures à l'arrêt du 15 décembre 2022, les consorts **PERSONNE4.)** demandent à la Cour de confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a dit leur demande initiale fondée en son principe. Ils sollicitent la réformation dudit jugement en ce qu'il a exclu le déplacement du compteur d'eau des obligations incombant à l'appelante et en ce qu'il a ordonné une expertise, concluant à voir condamner PERSONNE1.) aux coûts des travaux tels que ces derniers résultent des devis produits en cause. Les intimés interjettent appel incident en ce qui concerne ces deux derniers points.

Ils précisent ne pas contester (i) l'historique adverse concernant le statut de l'immeuble en cause, (ii) la création de la parcelle NUMERO3.) attribuée à PERSONNE1.) par l'acte notarié du 7 septembre 2017, (iii) que par le même acte il a été convenu de déplacer la chaudière commune dans le local dénommé « réserve commune », ceci aux frais de l'appelante, tout en soutenant que ces

éléments seraient sans incidence sur les obligations contractées par l'appelante dans le cadre de la vente de son appartement.

En effet, aux termes du compromis de vente du 15 avril 2018, confirmé par un avenant, PERSONNE1.) se serait engagée envers les futurs acquéreurs de procéder à certains travaux ; les obligations à charge de cette dernière seraient clairement stipulées dans ledit compromis, à savoir, notamment le déplacement de la chaudière et de la citerne à « *l'extérieur de la maison* », cette précision visant « *l'immeuble* » et non pas « *l'appartement* » acquis par les intimés. Le tribunal aurait fait une lecture et une application correctes desdites dispositions contractuelles ; décider le contraire reviendrait à dénaturer les termes clairs de la convention librement négociée et signée entre parties. Le jugement dont appel serait donc à confirmer purement et simplement quant à ce point.

L'appelante aurait contracté avec les consorts PERSONNE4.) et non pas avec le syndicat de la copropriété et les travaux à réaliser concerneraient le lot privatif de ces derniers. Les intimés auraient donc qualité pour agir en justice, conformément à l'article 12 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Lesdits travaux auraient encore été validés par Monsieur PERSONNE6.) et leur impossibilité d'exécution ne serait pas de nature à remettre en cause l'engagement qui devrait alors être exécuté par équivalent. Même si la Cour venait à la conclusion que PERSONNE1.) n'aurait pas pu s'engager à l'égard des consorts PERSONNE4.), cela ne la libérerait pas de sa responsabilité contractuelle, alors qu'elle aurait, dans cette hypothèse, contracté des obligations qu'elle savait ne pas pouvoir respecter.

Les intimés poursuivent que l'acte notarié de vente devrait être lu ensemble avec le compromis de vente et son avenant, suivant lequel la volonté des parties aurait été de faire perdurer les obligations de l'appelante au-delà de la signature de l'acte notarié. Le fait que les engagements ne soient pas mentionnés dans l'acte notarié ne porterait donc pas à conséquence, ce d'autant plus que PERSONNE1.) aurait toujours reconnu les obligations à sa charge, et ce tout au long de la procédure.

Les consorts PERSONNE4.) affirment ensuite maintenir leur demande en réparation par équivalent, soutenant que PERSONNE1.) n'aurait réservé aucune suite aux mises en demeure lui adressées, en ce sens qu'ils auraient nécessairement perdu confiance en sa personne. Ils contestent également ne pas avoir l'intention de faire procéder aux travaux en question, la chaudière posée dans la « réserve » ayant été acquise par Monsieur PERSONNE6.) « pour pièces de rechange » et précisent qu'il serait impossible d'installer une citerne à mazout de 6.000 litres ensemble avec la chaudière dans ledit local commun.

En ce qui concerne le volet des portes d'entrée, les obligations de PERSONNE1.) résulteraient à suffisance des stipulations du compromis de vente.

S'agissant du compteur d'eau, les consorts PERSONNE4.) considèrent qu'ils ne sauraient être visés par l'annotation « *pour les deux propriétaires* » du compromis de vente, en ce qu'ils n'auraient pas encore revêtu la qualité de propriétaires au

moment de la signature dudit document. Cette annotation se rapporterait dès lors aux propriétaires respectifs de l'immeuble audit moment, à savoir à PERSONNE1.) et à Monsieur PERSONNE6.). L'appelante ne pourrait échapper à son obligation de déplacer le compteur d'eau en invoquant ladite mention, il y aurait lieu d'intégrer le déplacement du compteur d'eau dans les travaux à charge de l'appelante et de réformer le jugement entrepris en ce sens.

Les consorts PERSONNE4.) demandent encore à la Cour de se prononcer, par évocation, sur le volet de l'indemnisation pour perte de jouissance, soulignant qu'ils seraient depuis 2018 privés de la jouissance complète de leur appartement en raison de la citerne à mazout qui occuperait une des chambres de leur logement.

En ce qui concerne la question soulevée par la Cour à propos de la régularité administrative des modifications projetées, les intimés versent en cause des plans (à l'état d'avant-projet) qu'ils auraient fait dresser ainsi que l'avis de l'ancien bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) s'y rapportant. Ils expliquent avoir opté pour la construction d'une nouvelle réserve commune, respectivement l'agrandissement de celle existante, afin de pouvoir y installer la chaudière ainsi qu'une citerne de 6.000 litres et d'y ajouter le compteur d'eau. L'administration communale aurait, tout en formulant certaines remarques et objections, précisé que « *cette construction serait autorisable* » et que « *la fermeture respectivement la création de deux ouvertures en façade principale seraient autorisables* ». Selon les intimés, le projet soumis pour accord de principe à la commune serait conforme au PAG et « *pourrait être réalisé sous réserve d'y apporter certaines modifications, de poser la demande par la copropriété et d'avoir l'accord de Madame PERSONNE1.) quant à la fermeture de la porte du côté gauche* ».

Ils en concluent qu'il y aurait lieu de faire droit à leur demande et de condamner PERSONNE1.) à leur payer le montant de 58.890,79 euros pour les travaux à réaliser et la somme de 30.000.- euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance, le tout augmenté des intérêts de retard.

Ils demandent enfin, par évocation, l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour les deux instances.

Appréciation de la Cour

A titre préliminaire

En application des dispositions de l'ancien article 586 du Nouveau Code de procédure civile, seules les conclusions récapitulatives dernières en date de chaque partie, à savoir les conclusions des consorts PERSONNE4.) du 22 juillet 2024 et celles de PERSONNE1.) du 18 septembre 2024, seront prises en compte, dans le cadre de la rédaction du présent arrêt.

Dès lors, la Cour n'analysera pas les moyens développés par PERSONNE1.) dans son acte d'appel, tendant à voir retenir que son engagement envers les consorts PERSONNE4.) était conditionné à l'autorisation de construire une maison accolée à l'immeuble en cause et à voir admettre son offre de preuve par

témoins « *pour éclaircir ce qu'était initialement la volonté des parties lors de la conclusion du compromis de vente en avril 2018* », lesquels n'ont pas été repris dans les conclusions récapitulatives et sont considérés comme abandonnés.

La Cour ne s'attardera donc pas davantage aux développements des consorts PERSONNE4.) à ce sujet.

1. La demande des consorts PERSONNE4.)

- La qualité à agir

Il convient de rappeler que la copropriété se caractérise par le fait de réunir sur la tête de chaque copropriétaire, des droits de propriété divise et indivise.

Ainsi, le lot de copropriété est impérativement et indissociablement composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes.

Aux termes de l'article 12, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *tout copropriétaire peut [...] exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* », son lot se composant de parties privatives et de parties communes.

Le législateur, en accordant au syndicat la faculté d'agir pour la collectivité relativement aux parties communes, n'a en rien enlevé au copropriétaire la faculté d'agir individuellement pour la sauvegarde des droits relatifs à l'intégrité matérielle de sa propriété considérée dans son ensemble, toute atteinte à une partie commune étant nécessairement une atteinte à chacun des lots, le lot comprenant à la fois la partie privative et une quote-part des parties communes (M. SOCIETE2.), La copropriété des immeubles bâtis et la vente des immeubles à construire, n°NUMERO8.) et s.).

Les consorts PERSONNE4.) poursuivent l'exécution de divers travaux de réaménagement et de déplacement d'équipements communs installés dans l'appartement qu'ils ont acquis, travaux auxquels PERSONNE1.) se serait engagée selon les termes du compromis de vente signé entre parties le 15 avril 2018. Ils sollicitent également une indemnisation pour la perte de jouissance qu'ils auraient subie en raison de la non-exécution par l'appelante des obligations mises à sa charge et de la présence de ces équipements dans leur appartement.

Dès lors, l'action introduite par les consorts PERSONNE4.) aux fins de remédier à l'atteinte portée au droit de jouissance de leur appartement est recevable sous ce rapport, alors même que le litige s'étend aux parties communes de l'immeuble en question.

Le moyen afférent est partant à rejeter.

Les consorts PERSONNE4.) ne demandant pas l'exécution d'engagements que PERSONNE1.) aurait contractés à l'égard de la copropriété, aux termes de l'acte de mise en conformité du 7 septembre 2017, le moyen d'irrecevabilité tiré du

défaut de qualité à agir « au nom de la copropriété » est également à rejeter sous cet angle.

- L'engagement de PERSONNE1.)

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne.

Les parties étant en désaccord quant à l'engagement souscrit par PERSONNE1.), il y a lieu de reprendre en intégralité les stipulations discutées du compromis de vente du 15 avril 2018.

La Cour constate à cet égard, à l'instar du tribunal, que l'exemplaire versé en cause par les consorts PERSONNE4.) est libellé comme suit :

« La partie venderesse [PERSONNE1.]) s'engage à faire les travaux de déménagement de la machine à mazout vers l'extérieur de la maison et l'installation d'une nouvelle citerne à l'extérieur. Le déménagement du compteur d'eau à l'extérieur et la fermeture de la porte d'accès actuel et l'ouverture d'une nouvelle dans la façade principale et tout ça avant l'acte notarié (6 mois) *est pour les 2 propriétaires ».*

De son côté, PERSONNE1.) verse un exemplaire du compromis de vente stipulant ce qui suit :

« La partie venderesse [PERSONNE1.]) s'engage à faire les travaux de déménagement de la machine à mazout vers l'extérieur de la maison et l'installation d'une nouvelle citerne à l'extérieur. Le déménagement du compteur d'eau à l'extérieur et la fermeture de la porte d'accès actuel et l'ouverture d'une nouvelle dans la façade principale et tout ça avant l'acte notarié. (6 mois) Le déménagement du compteur d'eau c'est pour les deux propriétaires ».

Par avenant au compromis de vente, les consorts PERSONNE4.) ont consenti à une prolongation du délai initialement stipulé, afin de permettre à PERSONNE1.) d'exécuter les travaux convenus après « le passage notaire ».

L'acte notarié de vente signé le 5 juillet 2018 ne comporte aucune disposition relative aux travaux de réaménagement restant à exécuter selon les termes du compromis de vente ; il y est seulement prévu que l'entrée en jouissance aura lieu le 5 janvier 2019.

La Cour note à cet égard que PERSONNE1.) n'a au cours de la procédure antérieure jamais contesté son engagement de réaliser certains travaux de réaménagement de l'appartement vendu aux consorts PERSONNE4.), mais a au contraire affirmé que lesdits travaux auraient dû être exécutés lors de la

construction de sa nouvelle maison, construction qui n'aurait pas pu être entamée en raison du comportement de Monsieur PERSONNE6.) et des intimés.

L'appelante ne saurait dès lors soutenir que l'acte notarié de vente refléterait la dernière volonté commune des parties, pour en déduire qu'elle ne serait pas tenue envers les consorts PERSONNE4.) des engagements découlant du compromis de vente et de son avenant.

Les parties étant en désaccord quant à l'étendue de l'engagement découlant de la clause du compromis de vente reprise ci-dessus, il y a lieu d'analyser les différents points discutés séparément.

- Le déplacement du compteur d'eau

Tel que relevé par le tribunal, tant l'exemplaire du compromis de vente versé par les consorts PERSONNE4.) que celui produit en cause par PERSONNE1.) comportent chacun une annotation manuscrite qui a trait au déplacement du compteur d'eau qui « *est pour les deux propriétaires* ».

La Cour considère, à l'instar du tribunal, que par cet ajout manuscrit (*Le déménagement du compteur d'eau c'est pour les deux propriétaires*) ensemble la rature sur l'un des exemplaires (« *Le déménagement du compteur d'eau à l'extérieur* »), les parties ont convenu que le déplacement du compteur d'eau ne fait pas partie des engagements de « *la partie venderesse* » prévus spécifiquement au dernier paragraphe du compromis signé entre parties, intitulé « *Remarque* ». En l'occurrence, aucune stipulation de ladite convention ni aucun autre élément du dossier ne permet de conclure, tel que soutenu par les intimés, que cette mention manuscrite viserait les « *propriétaires de l'époque* » des deux appartements, en ce sens qu'il appartiendrait à l'appelante et à Monsieur PERSONNE6.) de procéder au déménagement de cet équipement.

L'appel incident n'est en conséquence pas fondé sur ce point et le jugement déféré à confirmer en ce qu'il a retenu que le déplacement du compteur d'eau ne fait pas partie des engagements pris par PERSONNE1.) lors de la vente de son appartement et dit non fondée la demande des consorts PERSONNE4.) en paiement des coûts afférents et des frais de raccordement dudit compteur.

- Le déplacement de la porte d'entrée

La Cour constate que PERSONNE1.) ne conteste pas que selon les termes du compromis de vente, elle s'est engagée à procéder aux travaux de « *fermeture de la porte d'accès actuel[le] et [d']ouverture d'une nouvelle [porte d'entrée] dans la façade principale* », expliquant que l'ancienne porte d'entrée se trouvant du côté de la nouvelle parcelle NUMERO3.), elle aurait de toute façon dû être supprimée lors de la construction de sa maison à accoler à l'immeuble existant.

Il y a lieu d'ajouter que selon l'attestation testimoniale produite en cause, Monsieur PERSONNE6.), propriétaire de l'appartement du premier étage de l'immeuble en question, « *ne [s'] oppose pas aux travaux que madame PERSONNE1.) c'est engagé à faire dans la copropriété* ».

Dans ces conditions, PERSONNE1.) ne saurait, pour s'opposer à la demande adverse, soutenir que les intimés « *ne peuvent (...) pas décider (...) une modification de l'aspect extérieur sans avoir obtenu l'accord du deuxième copropriétaire* » et qu'il faut « *une assemblée générale des copropriétaires* », ce d'autant plus qu'une telle assemblée, à la supposer requise, pourra se tenir le moment venu.

L'appel n'est dès lors pas fondé sur ce point et le jugement à confirmer en ce qu'il a retenu l'engagement de PERSONNE1.) à procéder au déplacement de la porte d'entrée de l'appartement des conjoints PERSONNE4.) selon les termes du compromis de vente.

- Le déplacement de la chaudière et l'installation d'une nouvelle citerne à mazout

Les parties demeurent toujours en désaccord quant à la portée de l'engagement de PERSONNE1.) « *à faire les travaux de déménagement de la machine à mazout vers l'extérieur de la maison et l'installation d'une nouvelle citerne à l'extérieur* ».

Tandis que selon l'appelante, la chaudière et la citerne devraient être déplacées vers le seul local commun dénommé « réserve », tel que cela aurait été retenu dans l'acte de mise en conformité de la copropriété du 7 septembre 2017, signé par elle et le deuxième copropriétaire de l'époque, PERSONNE5.), les conjoints PERSONNE4.) sont d'avis que le déplacement de la chaudière commune et l'installation d'une citerne de 6.000 litres nécessiteraient la construction d'un nouveau local technique, respectivement l'agrandissement de la « réserve » existante.

Il revient ainsi à la Cour d'interpréter la convention des parties et de rechercher la commune intention des parties.

La Cour rejoint le tribunal en ce qu'il s'est référé à l'article 1156 du Code civil pour retenir que le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour déterminer l'intention des parties cocontractantes.

Si aux termes du compromis de vente, PERSONNE1.) s'est engagée à déplacer la chaudière à « *l'extérieur de la maison* » et à installer une nouvelle citerne « *à l'extérieur* », il y a lieu de relever que ces éléments sont actuellement installés dans deux pièces faisant partie des parties privatives appartenant aux conjoints PERSONNE4.).

S'agissant d'équipements communs devant profiter à la copropriété et être accessibles aux deux copropriétaires, il y a lieu de retenir qu'il était de l'intention commune des parties de les déplacer « *à l'extérieur* » des parties privatives appartenant aux conjoints PERSONNE4.) vers les parties communes de la copropriété.

En revanche, aucune référence n'est faite quant à un endroit ou un local technique - existant ou à construire - à l'extérieur de l'immeuble, susceptible d'accueillir la chaudière et la citerne à mazout en question.

Les parties s'accordent ensuite pour dire que compte tenu des modifications apportées à la division ancienne de l'immeuble par l'acte de mise en conformité du 7 septembre 2017, le local dénommé « réserve commune » constitue désormais le seul local relevant des parties communes de la copropriété.

La Cour est dès lors amenée à retenir qu'il était dans l'intention commune des parties au compromis de vente que PERSONNE1.) s'engage à entreprendre les travaux de déplacement et d'installation de la chaudière et de la citerne à mazout communes, en place dans l'appartement vendu aux consorts PERSONNE4.), vers les parties communes, c'est-à-dire la « réserve commune ».

Cette interprétation de la convention des parties est, d'ailleurs, confortée par les développements des consorts PERSONNE4.) dans la suite de l'arrêt du 15 décembre 2022, relatifs au projet d'agrandissement dudit local dénommé « réserve commune » qu'ils ont soumis à l'SOCIETE1.) pour avis.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de confirmer le jugement déféré pour autant qu'il a retenu que PERSONNE1.) s'est engagée envers les consorts PERSONNE4.) à procéder aux travaux de déplacement de la chaudière et de la citerne à mazout installés dans l'appartement, avec la précision que ce déplacement est à faire vers les parties communes de la copropriété.

S'agissant de la nouvelle citerne à installer, la Cour entend souligner, même si le compromis de vente ne contient aucune précision quant au volume de la « nouvelle citerne », que l'engagement de l'appelante ne peut porter que sur la mise en place d'une citerne à mazout du même volume que celle occupant actuellement une pièce de l'appartement des consorts PERSONNE4.).

Il ne résulte en effet d'aucun élément soumis aux débats que les parties auraient, à l'époque, discuté de l'opportunité ou de la nécessité d'installer une citerne d'un volume différent, voire d'une citerne de 6.000 litres, aux fins de chauffer l'immeuble en cause.

Il y a lieu de relever ensuite que la Cour n'est pas renseignée quant au volume de la citerne actuellement en place ni sur la question de savoir si, au regard des dispositions légales et réglementaires actuellement applicables, le local dénommé « réserve commune » est adapté pour abriter tant la chaudière commune qu'une citerne à mazout d'un volume identique à celle en place actuellement, ou si au contraire des travaux d'adaptation ou d'agrandissement du local commun existant sont à prévoir.

Il convient dès lors de soumettre cette question à un homme de l'art.

Par conséquent, les éléments soumis à la Cour ne permettent pas de retenir que les travaux auxquels PERSONNE1.) s'est engagée impliquent nécessairement l'aménagement d'un nouveau local technique situé à l'extérieur du bâtiment.

Il n'y a partant pas lieu d'analyser plus avant les autres développements des parties à ce sujet.

Enfin, s'agissant des frais de modification du cadastre engendrés, le cas échéant, par les travaux à réaliser, la Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a retenu qu'il ne ressort pas des stipulations du compromis de vente que PERSONNE1.) se soit engagée à prendre en charge de tels frais.

Le jugement déferé est partant également à confirmer quant à cet aspect.

- La faculté de remplacement

La Cour renvoie quant à cette question à la motivation exhaustive des juges du premier degré pour la faire sienne et retient, eu égard aux antécédents de l'affaire et aux mises en demeure restées infructueuses, que les consorts PERSONNE4.) ont légitimement pu perdre confiance en PERSONNE1.) et qu'ils refusent en conséquence à juste titre l'exécution en nature des travaux à charge de l'appelante aux termes du compromis de vente signé entre parties.

C'est partant à bon droit que lesdits juges ont fait droit à la demande des consorts PERSONNE4.) à bénéficier de la faculté de remplacement prévue à l'article 1144 du Code civil

L'appel n'est dès lors pas fondé quant à ce point.

C'est encore par une juste appréciation des éléments de la cause à laquelle la Cour renvoie que le tribunal a considéré qu'il ne disposait pas d'éléments suffisants pour déterminer le coût des travaux se rapportant au réaménagement de la porte d'entrée et au déplacement de la chaudière et de la citerne à mazout, auxquels PERSONNE1.) s'est engagée aux termes du compromis de vente signé entre parties et qu'il a procédé à l'institution d'une expertise.

L'appel incident des consorts PERSONNE4.) n'est partant pas fondé quant à ce point.

Néanmoins, eu égard aux développements qui précèdent, il convient d'adapter la mission confiée à l'expert Pascal BARBIER nommé par le tribunal, et de le charger de la mission détaillée au dispositif de l'arrêt.

En conséquence, le jugement déferé est à confirmer en ce qu'il a dit fondée en son principe la demande des consorts PERSONNE4.) en paiement des coûts des travaux de réaménagement de la porte d'entrée, ainsi que des travaux de déplacement de la chaudière et de la citerne à mazout, sauf en ce qui concerne le coût de construction d'un nouveau local technique.

Les intimés demandent encore à la Cour de procéder par voie d'évocation en ce qui concerne le coût des travaux à exécuter.

Le litige n'étant pas de nature à connaître une solution définitive à ce stade, les conditions de l'évocation ne sont pas données, de sorte qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire en première instance pour que l'instruction se poursuive.

2. L'indemnisation pour perte de jouissance

Les juges de première instance ont réservé cette demande des consorts PERSONNE4.) en attendant l'issue des opérations d'expertise, en ce sens qu'aucune décision n'a été prise de ce chef.

La Cour n'est en outre pas saisie d'une critique dirigée contre cette partie du jugement et tendant à sa réformation.

Il n'y a donc pas lieu de procéder par évocation, mais de renvoyer les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement.

3. Les demandes accessoires

Au vu de l'issue de l'appel et de la décision de renvoi de l'affaire en première instance, la Cour ne saurait se prononcer sur la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance.

Comme ni PERSONNE1.), ni les consorts PERSONNE4.) ne justifient l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

Enfin, eu égard à l'issue de l'appel, PERSONNE1.) doit supporter les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation de l'arrêt N°158/22 – IX – CIV,

dit les appels principal et incident non fondés,

confirme le jugement entrepris sauf à adapter la mission confiée à l'expert Pascal BARBIER comme suit :

« - déterminer, au regard des dispositions légales et réglementaires applicables, si le local dénommé « réserve commune » est adapté à abriter la chaudière commune et une citerne à mazout d'un volume identique à celle en place actuellement,

dans l'affirmative : chiffrer le coût des travaux de déplacement de la chaudière et d'installation d'une nouvelle citerne à mazout dans ce local commun,

dans la négative : décrire les travaux d'adaptation ou d'agrandissement du local dénommé « réserve commune » à réaliser et en chiffrer le coût, ainsi que le coût des travaux de déplacement de la chaudière et d'installation d'une nouvelle citerne à mazout d'un volume identique à celle en place actuellement,

- chiffrer le coût des travaux se rapportant à la fermeture de la porte d'accès à l'appartement de PERSONNE2.) SA et de PERSONNE3.) actuelle et à l'ouverture d'une nouvelle porte d'entrée dans la façade principale de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) »,

renvoie l'affaire devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour continuation de l'instruction du dossier,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.