Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00095

Audience publique du mardi vingt-sept mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-01870 du rôle

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 15 février 2024,

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

ET

La société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant acte notarié du 20 mars 2019, PERSONNE1.) a acquis auprès de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») un appartement, lot n° NUMERO2.), situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété dénommé « *Résidence SOCIETE2.)* », sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit : « *Commune de ADRESSE3.), ALIAS1.) de ADRESSE4.) - Numéro NUMERO3.), lieudit : ADRESSE1.) », place (occupée) bâtiment à appartements, contenant 65 ares et 3 centiares* ».

En date du 28 mars 2019, un procès-verbal de réception des lieux a été signé entre les parties, comportant les réserves suivantes : « *jardin : mettre les haies ; terrasse à faire ; porte terrasse -4 réglage ; tablettes extérieures à fournir* ».

Fin 2019 et début 2020, des travaux d'aménagement extérieur ont été effectués, ayant pour but la mise en œuvre d'étanchéités.

Constatant des problèmes d'humidité dans son appartement, PERSONNE1.) a, en date 25 février 2021, fait assigner la société SOCIETE1.) en référé-expertise.

Par ordonnance n° NUMERO4.) du 2 avril 2021, une expertise judiciaire a été instaurée en la personne de l'expert PERSONNE2.), avec la mission suivante : « *concilier les parties si faire peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :*
1. dresser un état des lieux de l'appartement de PERSONNE1.) et des éventuels désordres, vices, non-conformités, inachèvements constatés, affectant les travaux de construction,
2. se prononcer sur les origines des désordres constatés,
3. proposer les moyens aptes à y remédier et en fixer le coût, ainsi que la durée des travaux de remise en état,
4. fournir tous les éléments techniques ou de fait nécessaires afin de permettre aux juges du fond de se prononcer sur le préjudice subi par PERSONNE1.) de ce chef, et plus particulièrement de déterminer dans quelles mesure l'appartement était inhabitable et durant combien de temps, [et]
5. se prononcer sur d'éventuelles moins-values affectant l'appartement du fait des désordres constatés ».

En date du 30 novembre 2021, l'expert PERSONNE2.) a déposé son rapport d'expertise judiciaire.

Constatant que l'expert judiciaire n'a pas répondu au point 3 de sa mission d'expertise, à savoir : « *fixer le coût et la durée des travaux de la remise en état* », PERSONNE1.) a, par courrier de son litismandataire du 3 décembre 2021, sollicité un complément d'expertise.

En date du 3 janvier 2022, l'expert PERSONNE2.) a déposé son rapport d'expertise complémentaire.

Par exploit d'huissier de justice du 15 février 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour la voir condamner, principalement sous le visa des articles 1779, 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement des articles 1134 et suivants du même code, sinon encore de toute autre base légale, à lui payer la somme de 16.182,60 euros du chef des frais de remise en état de l'appartement et celle de 2.136,75 euros du chef des frais d'expertise avancés, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la date des débours, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi qu'un montant de 10.000.- euros pour le préjudice moral subi.

En tout état de cause, elle demande à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à l'entièreté des frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon d'instituer un partage qui lui sera largement favorable, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros au vœu de l'article 240 du même code.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-01870 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 18 mars 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction leur impartis pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Maître Pierre BRASSEUR a conclu en date du 18 juin 2024.

Maître Anne BAULER a répliqué en date du 17 septembre 2024.

Maître Pierre BRASSEUR a dupliqué en date 17 octobre 2024.

Maître Anne BAULER et Maître Pierre BRASSEUR ont été informés par bulletin du 24 février 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 25 octobre 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Conformément à l'article 222-3 de la loi du 15 juillet 2021 portant modification du Nouveau Code de procédure civile, les mandataires des parties ont fait savoir au juge de la mise en état qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire et ont déposé leurs fardes de procédure.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L’affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l’audience des plaidoiries du 1er avril 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) expose que suite à la prise de possession de son appartement, elle aurait constaté l’apparition d’humidité à différents endroits. Un taux d’humidité de 90 % aurait pu être mesuré, et par endroits, des remontées d’eaux par capillarité auraient été constatées.

En raison du taux d’humidité anormalement élevé, des moisissures seraient apparues.

Sous l’effet de l’humidité, les encadrements des portes en bois se seraient également dilatés.

De plus, l’appartement aurait été régulièrement envahi de fourmis sortant des murs, laissant conclure à une mauvaise isolation, sinon à une isolation non achevée.

PERSONNE1.) fait valoir qu’elle aurait, à différentes reprises, relancé la société SOCIETE1.) en ce qui concerne les prédits désordres.

Il résulterait en effet des nombreux messages échangés entre les parties que la société SOCIETE1.) n’aurait jamais proposé de solution concrète aux problèmes et désagréments rencontrés par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que suite au dépôt du rapport d’expertise judiciaire, elle se serait, par courrier d’avocat du 23 janvier 2023 valant mise en demeure, adressée au mandataire de la société SOCIETE1.) afin de demander si sa mandante était disposée à effectuer les travaux de remise en état préconisés par l’expert judicaire PERSONNE2.), sinon à prendre en charge le montant retenu par l’expert à titre de coût de remise en état, à savoir la somme de 4.100.- euros, augmentée des frais d’expertise déboursés par la requérante, à savoir 2.136,75 euros.

Dans ce même courrier, elle aurait encore indiqué qu’à défaut de ce faire, elle saisira le tribunal et réclamera le montant chiffré par l’expert, augmenté de 16 % correspondant à l’inflation actuelle des prix du secteur de la construction, ainsi que les frais d’expertise par elle acquittés, courrier auquel la société SOCIETE1.) n’aurait jamais daigné répondre.

En réplique à l’argumentation adverse tendant à soutenir que la requérante aurait, dans le prédit courrier, limité sa demande à l’égard de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) conteste qu’elle ait, d’une quelconque manière, entendu limiter sa demande en condamnation en cas de saisine du juge. Aucune preuve d’une quelconque renonciation dans le chef de la requérante ne serait rapportée en cause.

Par ailleurs, contrairement aux assertions adverses, en l'absence de réaction de la part de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait légitimement estimé que celle-ci ne souhaitait pas intervenir pour remédier aux problèmes constatés, voire verser le montant retenu par l'expert judiciaire et le coût de l'expertise judiciaire, de sorte que les conditions de remplacement de la société SOCIETE1.) auraient été réunies.

Ainsi, face au silence de la société SOCIETE1.) et compte tenu de la dégradation progressive de l'état de son appartement et l'urgence à faire procéder aux travaux de réfection, PERSONNE1.) se serait vue obligée de procéder au remplacement de la société SOCIETE1.) et faire appel à la société SOCIETE3.), qui aurait au courant du mois de mars 2023, dressé un premier devis relatif aux travaux de remise en état.

Par la suite, l'expert PERSONNE3.), travaillant auprès de la société SOCIETE3.), aurait, en date du 24 avril 2023, dressé deux rapports de visite attestant indéniablement de l'aggravation des moisissures.

Dans son rapport de visite n° NUMERO7.) relatif au traitement des murs par injections, l'expert PERSONNE3.) aurait constaté une dégradation du revêtement mural sur la partie basse du mur de la façade de l'appartement, des auréoles sombres, un décollement du papier peint à certains endroits, un enduit parfois friable et la présence de moisissures.

En ce qui concerne l'origine des prédits désordres, l'expert PERSONNE3.) aurait estimé qu'un manque, voire une fragilité d'étanchéité des murs de la façade de la résidence serait l'explication la plus probable d'un tel niveau d'humidité, et afin d'assurer non seulement la stabilité structurelle de la construction mais aussi et surtout un espace de vie sain à ses occupants, il aurait préconisé d'exécuter des injections de ALIAS2.) dans l'ensemble de la maçonnerie de la cave affectée par l'humidité, dont le coût se serait élevé à 8.329.- euros HTVA, soit 8.578,87 euros TTC.

Dans un second rapport de visite n° NUMERO7.), l'expert PERSONNE3.) aurait préconisé l'installation d'une centrale de traitement d'air en relevant qu'une aération manuelle était insuffisante. Le coût de cette installation aurait été chiffré à 1.040.- euros HTVA, soit 1.206,40 euros TTC. Tout en détectant plusieurs ponts thermiques avec risque d'apparition de moisissures, il aurait estimé qu'un nettoyage des zones infectées ne donnerait qu'un résultat éphémère tant que l'origine des désordres ne serait pas traitée étant donné qu'il était question d'un problème conjoncturel.

PERSONNE1.) fait valoir que les travaux de remise en état, dont le coût total se serait ainsi élevé à 16.182,60 euros (7.603,73 euros pour l'installation de la centrale de traitement d'air + 8.578,87 euros pour le traitement contre les remontées capillaires) auraient été exécutés par la société SOCIETE3.) en date des 16, 17 et 18 octobre 2023.

Dans la mesure où tant l'expert judiciaire PERSONNE2.) que l'expert PERSONNE3.) de la société SOCIETE3.), auraient tous les deux conclu que les travaux n'auraient pas été effectués selon les règles de l'art, il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE1.), tenue d'une obligation de résultat, à réparer le préjudice résultant de l'inexécution fautive

de son engagement contractuel, partant de payer à la requérante la somme de 16.182,60 euros (8.578,87 + 6.397,33 + 1.206,40) au titre des frais de remise en état, en sus des frais d'expertise judiciaire qui s'élèvent à 2.136,75 euros et d'une indemnité de 10.000.- euros pour le préjudice moral subi résultant de l'état désolant de l'appartement et des inconvénients y relatifs, à savoir une somme totale de 28.319,35 euros (16.182,60 + 2.136,75 + 10.000).

Face aux contestations adverses quant au caractère unilatéral des rapports de visite de la société SOCIETE3.), PERSONNE1.) fait valoir que les rapports d'expertise unilatéraux, en l'occurrence ceux dressés par l'expert PERSONNE3.), auraient été régulièrement communiqués et soumis à la libre discussion des parties, de sorte qu'ils pourraient être invoqués comme élément de preuve.

Elle estime en tout état de cause que le promoteur/constructeur ne saurait se défaire de ses obligations en alléguant un prétendu manque d'aération de l'appartement imputable à PERSONNE1.), alors qu'il ressortirait clairement du rapport d'expertise PERSONNE2.) que « (e..) *l'expert est d'avis que les murs était trop humide avant la mise en œuvre du plâtre et du papier peint.* [...]. » Sur ce point, PERSONNE1.) conteste tout manque d'aération de l'appartement en soulignant que les premiers signes d'humidité et de moisissures auraient été constatés au courant du mois d'octobre 2019 - soit après uniquement quatre mois d'occupation de l'appartement -, et les mauvaises odeurs dans la deuxième chambre, seraient apparues dès son emménagement en été 2019. Les taux élevés d'humidité constatés notamment par un expert de l'Union luxembourgeoise des consommateurs en date du 14 septembre 2019, ne sauraient s'expliquer par un prétendu manque d'aération de l'appartement, alors qu'ils seraient manifestement la conséquence de « [...] *l'humidité résiduelle datant de la phase de chantier, laquelle n'a pas pu évacuer parce que les travaux ont été réalisés trop rapidement.* (g..) » (première hypothèse émise par l'expert judiciaire), sinon des « [...] *infiltrations par les murs extérieurs* » (deuxième hypothèse émise par l'expert judiciaire).

À cela s'ajouterait que PERSONNE1.) n'aurait pas été la seule copropriétaire à subir des problèmes d'humidité et de moisissures.

Il résulterait des échanges de courriels entre les copropriétaires et les responsables de la société SOCIETE1.), que tous les copropriétaires du rez-de-chaussée de la résidence auraient été confrontés à des problèmes d'humidité. Le fait que l'ensemble des appartements du rez-de-chaussée de la résidence auraient été affectés d'humidité et de moisissures, démontrerait manifestement que le problème n'aurait pas résulté d'un prétendu manque d'aération de la part de PERSONNE1.).

Au vu de ce qui précède, les conclusions de l'expert judiciaire PERSONNE2.) seraient d'autant plus contradictoires, alors que d'une part, celui-ci aurait clairement constaté que les travaux n'ont pas été effectués selon les règles de l'art, - les murs ayant été secs uniquement en superficie et non en profondeur -, et d'autre part, il aurait, à tort, affirmé que le problème d'humidité serait lié à une « *mauvaise utilisation* » de l'appartement tout

en considérant que l'installation d'un système de ventilation mécanique serait une simple mesure de confort.

En ce qui concerne l'origine des traces d'humidité, PERSONNE1.) fait plaider que l'expertise judiciaire n'aurait pas pu déterminer avec certitude l'origine des traces d'humidité constatées, alors que deux hypothèses auraient été émises par l'expert judiciaire quant à leur origine, à savoir : « [...] *Il se peut que l'humidité date de la phase de chantier. La réalisation de chapes et de cloisons apporte d'importantes quantités d'humidité à l'intérieur d'un immeuble.* ; « (s..) […] *Il se peut qu'il s'agi*[sse] *d'humidité résiduelle datant de la phase chantier laquelle n'a pas pu s'évacuer parce que les travaux ont été réalisés trop rapidement.* [...] » ; « (e..) *Une autre possibilité serait qu'il y aurait eu des infiltrations par les murs extérieurs, ceci avant la réalisation des travaux d'étanchéité. Cependant cela signifierait qu'il y aurait déjà eu des infiltrations avant les travaux de transformation*. [...] », avec la conclusion suivante : « [...] [e]*n relation avec les mesurages réalisés et les constatations faites, l'expert est d'avis que les murs étai*[en]*t trop humide avant la mise en œuvre du plâtre et du papier peint.* [...]. »

Au vu de la présence d'humidité excessive, - des valeurs supérieures à 80 digits étant synonymes d'un mur mouillé - il serait évident que les mesures préconisées par l'expert judiciaire PERSONNE2.), à savoir un simple traitement superficiel des surfaces attaquées par la moisissure par des produits spéciaux du type « *anti-bactériel* » et/ou « *anti moisissure* », n'auraient pas été suffisantes pour remédier au problème des murs mouillés notamment à humidité à l'intérieur du mur.

Ainsi, tant les mesures préconisées que les montants retenus par l'expert judiciaire PERSONNE2.) auraient été largement sous-évalués.

À cela s'ajouterait que depuis la date d'établissement du rapport d'expertise PERSONNE2.), les prix de la main-d'œuvre ainsi que du matériel auraient nettement augmenté.

En tout état de cause, il ne saurait ainsi être reproché à PERSONNE1.) d'avoir opté pour des mesures de remise en état permettant de garantir la stabilité structurelle ainsi que la pérennité de son appartement, dès lors que les mesures préconisées par l'expert PERSONNE2.) ne prévoyaient qu'un traitement des « *symptômes* » (moisissures) et non de la cause du problème « *mur mouillé en profondeur* ».

Les mesures de remise en état préconisées par la société SOCIETE3.), à savoir des injections horizontales et verticales sur les zones à traiter, constitueraient au contraire des mesures qui remédient effectivement au problème d'humidité affectant les murs, permettant ainsi d'assurer la stabilité et la pérennité de la construction.

PERSONNE1.) conteste en outre les conclusions de l'expert judiciaire PERSONNE2.) en ce qu'il a retenu que la mise en place d'un système de ventilation mécanique constitue une simple installation de commodité. Elle estime que la société SOCIETE1.) aurait dû dès l'ingrès prévoir l'installation d'un système de ventilation mécanique, et ce notamment au vu du support, à savoir l'ancienneté de la bâtisse.

En tant que professionnel de l'immobilier, celle-ci n'aurait pas été sans ignorer que dans les bâtiments anciens non modifiés, la ventilation se fait principalement grâce à la faible étanchéité à l'air.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) aurait omis de mettre en œuvre un système de ventilation mécanique, elle aurait manqué à ses obligations contractuelles et donc à son obligation de conseil.

Face à l'affirmation adverse que PERSONNE1.) aurait manqué de minimiser son dommage, celle-ci réplique que le fait qu'elle a agi un an après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire s'expliquerait par sa situation financière personnelle qui ne lui aurait pas permis de financer les travaux de réfection. À cet égard, la requérante donne à considérer que face à l'inertie de la société SOCIETE1.), elle aurait été contrainte de solliciter un prêt pour le financement des travaux de réfection.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) fait tout d'abord valoir que contrairement aux assertions adverses, il résulterait des échanges entre parties qu'elle aurait tenté de trouver des solutions pour remédier aux problèmes d'humidité rencontrés dans l'appartement de PERSONNE1.).

Plus précisément, des déshumidificateurs auraient été installés dans les quatre appartements sis au rez-de-chaussée durant quatre semaines. La peinture aurait ensuite été refaite sur les murs de l'appartement de PERSONNE1.).

Cette intervention de la société SOCIETE1.) aurait eu lieu durant l'année 2020.

En ce qui concerne l'expertise judiciaire, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'expert PERSONNE2.) aurait clairement constaté que l'humidité présente dans l'air ambiante résulte d'un manque considérable d'aération des pièces de tout l'appartement. Il serait clair que le manque d'aération des pièces aurait entrainé une aggravation de l'humidité déjà présente et, par corrélation, des traces de moisissures.

Dans son rapport complémentaire daté du 23 décembre 2021, relatif au coût des travaux de remise en état, l'expert judiciaire PERSONNE2.) se serait explicitement prononcé quant à la nécessité de l'installation d'un système de ventilation mécanique et considéré celle-ci comme une simple mesure de commodité automatisant une manipulation, et non comme étant une mesure de construction obligatoire.

L'expert judiciaire PERSONNE2.) aurait également relevé que les traces d'humidité constatées au niveau du socle des murs ne seraient pas dues à un « *défaut constructif* ». Comme causes pouvant être à l'origine de telles traces, il aurait considéré qu'il pouvait s'agir soit d'humidité résiduelle datant de la phase chantier, laquelle n'aurait pas pu s'évacuer parce que les travaux ont été réalisés trop rapidement, soit d'infiltration par les

murs extérieurs avant la réalisation des travaux d'étanchéité, cette dernière possibilité impliquant qu'il y eut déjà des infiltrations avant les travaux de transformation.
La société SOCIETE1.) estime en tout état de cause que les dégâts aggravés ou apparus par la faute de PERSONNE1.), qui n'aurait elle-même pas procédé à une aération correcte de son logement, ne sauraient lui être opposables. PERSONNE1.) serait elle-même à l'origine des désordres, respectivement de la dégradation de ceux-ci.

Quant à la demande en indemnisation dirigée à son encontre, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait, par courrier d'avocat du 23 janvier 2023, limité sa demande en cas de saisine du juge, en indiquant que si « [PERSONNE1.)] *serait contrainte de saisir le juge, elle réclamera le montant chiffré par l'expert, augmenté de l'inflation des prix actuel du secteur de la construction, c.à.d. 16 %, ainsi que les frais d'expertise acquittés par elle* [...] », de sorte qu'elle ne saurait actuellement réclamer un quelconque montant supérieur.

En ce qui concerne l'intervention de la société SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) estime qu'à défaut d'autorisation judiciaire préalable, il aurait appartenu à PERSONNE1.) d'établir qu'elle ait préalablement mis en demeure la société SOCIETE1.) de procéder aux travaux de réfection, respectivement qu'il y ait eu urgence justifiant la mise en œuvre de la faculté de remplacement sans mise en demeure préalable.

En l'espèce, aucune lettre de mise en demeure adressée à la société SOCIETE1.) ne serait versée par PERSONNE1.). Celle-ci ne démontrerait pas non plus l'urgence à procéder au remplacement de la société SOCIETE1.). Un seul courrier adressé au litismandataire de la société SOCIETE1.) ne saurait suffire pour valablement procéder au remplacement de l'entreprise dès lors que le maître de l'ouvrage doit offrir la possibilité à celle-ci de remédier elle-même aux désordres.

Au vu de l'absence de l'urgence et à défaut de mise en demeure adressée à la société SOCIETE1.), il y aurait lieu de retenir que les conditions de la faculté de remplacement prévues à l'article 1144 du Code civil ne seraient pas réunies en l'espèce, de sorte que la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle porte sur les frais liés à l'intervention de la société tierce, laisserait d'être fondée et serait partant à rejeter.

À titre subsidiaire, à supposer que la demande de PERSONNE1.) soit déclarée recevable et fondée, il y aurait lieu de constater que celle-ci n'a pas respecté les conclusions du rapport d'expertise PERSONNE2.), alors qu'elle aurait fait installer un système de ventilation et ce quand bien même l'expert judiciaire PERSONNE2.) a clairement indiqué qu'une telle installation n'était pas nécessaire et ne faisait pas partie des travaux de réfection.

PERSONNE1.) se baserait dès lors à tort sur des rapports dressés par la société SOCIETE3.) pour solliciter un dédommagement dépassant excessivement le montant de 4.100.- euros chiffré par l'expert judiciaire au titre du coût des travaux de réfection.

De plus, la société SOCIETE3.) n'aurait pas agi en tant que contre-expert mais dans le cadre de son activité commerciale, de sorte que ces rapports ne sauraient justifier des mesures de remise en état allant au-delà de ceux préconisés par l'expert judiciaire PERSONNE2.).
En outre, ces rapports de visite constitueraient des rapports unilatéraux, de sorte qu'ils seraient à rejeter pour violation du principe du contradictoire.

Dans l'hypothèse où le tribunal déciderait néanmoins de tenir compte des rapports de visite de la société SOCIETE3.), qui ne ferait d'ailleurs pas partie de la liste des experts assermentés par les tribunaux judiciaires de Luxembourg, la société SOCIETE1.) y prend position comme suit :

- en ce qui concerne le rapport de visite n° NUMERO5.) : la société SOCIETE1.) donne à considérer que ce rapport, ayant trait au traitement de la moisissure par usage de produits, évoquerait la nécessité de procéder à des injections horizontales et verticales sur les zones à traiter, pour un coût de 8.578,87 euros TTC, soit une augmentation de plus de 100 % par rapport aux préconisations de l'expert judiciaire PERSONNE2.). Or, force serait de constater que pour le traitement des surfaces attaquées par la moisissure par des produits spéciaux du type « *anti-bactériel* » et/ou « *anti-moisissure* », comprenant de l'acide chlorique ou de l'acide citrique, l'expert judiciaire PERSONNE2.) avait estimé le coût de réfection à la somme de 730.- euros ;

- en ce qui concerne le rapport de visite n° NUMERO6.) : il résulterait du point 4 intitulé « *origines du problème* », que la condensation apparait généralement si trois conditions se trouvent réunies dont notamment le manque de ventilation du logement. Si la moisissure s'est développée dans le logement, ce serait donc en partie en raison du manque d'aération du logement ; conclusions qui rejoindraient celles de l'expert judiciaire PERSONNE2.). Le devis de la société SOCIETE3.) d'un montant exorbitant de 7.603,73 euros TTC (6.397,33 + 1.206,40) aurait pour objectif la mise en place d'une centrale de traitement d'air avec une extension de garantie. Or, pour rappel, l'expert judiciaire PERSONNE2.) avait considéré que la mise en place d'un système de ventilation mécanique était simplement une installation de commodité dans le cas d'espère.

Compte tenu de ce qui précède et étant donné que les montants facturés par la société SOCIETE3.) sont largement supérieurs à ceux retenus par l'expert judiciaire au titre des travaux de remise en état, il y aurait lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation pour autant qu'elle se base sur les prédits devis à hauteur d'une somme exorbitante de 16.182,60 euros.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à voir limiter l'indemnisation de PERSONNE1.) à la somme de 4.100.- euros, conformément à ce qui a été chiffré par l'expert judiciaire PERSONNE2.) dans son rapport d'expertise complémentaire daté du 3 janvier 2022.

Elle demande par conséquent à ce qu'il lui soit donné acte qu'elle accepte de payer les frais de remise en état de l'appartement de PERSONNE1.) à hauteur de la prédite somme de 4.100.- euros TTC.

La partie SOCIETE1.) indique cependant s'opposer formellement à la demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement des frais d'expertise judiciaire ainsi qu'à celle ayant trait à la réparation d'un préjudice moral.

En l'occurrence, le préjudice moral allégué ne serait pas caractérisé ; PERSONNE1.) se contentant simplement d'indiquer avoir subi une gêne dans sa vie quotidienne. Or, aucun lien de causalité ne serait établi entre le montant exorbitant réclamé à ce titre de 10.000.- euros et une faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

De plus, il aurait incombé à PERSONNE1.) de minimiser son préjudice. Or, celle-ci aurait attendu un an après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire pour s'enquérir par courrier officiel de son conseil du 23 janvier 2023, de l'intention de la société SOCIETE1.) quant aux travaux de remise en état préconisés par l'expert judiciaire PERSONNE2.), de sorte qu'elle n'aurait pas respecté son obligation de minimiser son dommage.

Dans le cas où le tribunal devait estimer que PERSONNE1.) a subi un préjudice moral, il y aurait lieu de réduire l'indemnisation à 1.- euro symbolique.

Après avoir conclu au débouté des demandes accessoires de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) demande à voir condamner celle-ci à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et un montant de 8.344,59 euros, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, pour le préjudice matériel causé par les frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait été contrainte de débourser pour faire valoir ses droits, principalement sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement délictuelle, sinon plus subsidiairement encore, sur toute autre base légale, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon du présent jugement, jusqu'à solde, en sus de tous les frais et dépens de l'instance.

Au dernier stade de ses conclusions, la société SOCIETE1.), tout en maintenant son accord à payer à PERSONNE1.) les frais de remise en état à hauteur de 4.100.- euros TTC, entend s'exonérer de sa responsabilité par le fait « *d'un tiers* », à savoir la carence de PERSONNE1.) qui n'aurait pas procédé correctement à l'aération de son appartement, dès lors que « [t]*out ce qui résulte de la présence de la moisissure* », à savoir, les mauvaises odeurs, l'humidité, les champignons, seraient apparus du fait du manque d'aération de l'appartement.

3. Motifs de la décision

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]*l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* » Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]*elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se*

prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

Cette répartition de la charge de la preuve se fonde sur l'idée, de sens commun, selon laquelle, en principe, une personne n'est pas supposée être tenue par une obligation, mais que s'il est démontré qu'elle est obligée et qu'elle soutient qu'elle est libérée de cette obligation, il lui appartient alors de l'établir (cf. SOCIETE4.) (P.), Droit des obligations, Tome III, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 2261, n° 1650).

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié.

En application des textes susvisés, il incombe donc à PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve qu'elle est créancière de la société SOCIETE1.) à hauteur de la somme totale réclamée de 28.319,35 euros (16.182,60 + 2.136,75 + 10.000) et que la société SOCIETE1.) a l'obligation de lui payer la prédite somme.

En l'espèce, PERSONNE1.) se fonde principalement sur les dispositions des articles 1779, 1792 et 2270 du Code civil ayant trait au contrat de louage d'ouvrage et d'industrie et régissant la responsabilité des constructeurs, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun telle qu'elle résulte des articles 1134 et suivants du même code.

Sa demande est circonscrite sur base d'un contrat de vente du 20 mars 2019, d'un rapport d'expertise judiciaire dressé par l'expert PERSONNE2.) et son rapport complémentaire déposé le 3 janvier 2022, ainsi que deux rapports de visite émanant d'une société tierce dénommée SOCIETE3.).

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant. La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (cf. CA, 12 avril 1978, n^{os} 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123 ; TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

L'article 1710 du Code civil définit le contrat de louage d'ouvrage, respectivement le contrat d'entreprise, comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter, en toute indépendance un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination (cf. THIELEN (L.) et CHAPON (C.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. 2018, p.43).
Plus spécialement, le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et en toute indépendance, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque (cf. CA, 6 juillet 1994, n° 14259 ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

Le contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à exécuter des travaux, se distingue ainsi de la vente, définie à l'article 1582 du Code civil, comme une convention par laquelle une des parties, le vendeur, s'oblige à livrer une chose, et l'autre partie, l'acheteur, à en payer le prix.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

L'article 1601-2 du même code dispose que la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du même code comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.
L'article 1601-4 du Code civil précise qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

En l'espèce, le tribunal constate qu'il résulte de l'acte notarié dressé en date du 20 mars 2019 pardevant le notaire Maître Blanche Moutrier entre d'une part, PERSONNE1.), partie acquéreuse, et d'autre part, la société SOCIETE1.), partie venderesse, « [l]*esquels comparants ont requis le notaire instrumentant de documenter l'acte de vente qu'ils ont déjà conclu entre eux comme suit* : » (p. 2 de l'acte notarié de vente)], que les parties en cause sont liées par un contrat de vente relatif à un bien immobilier sis à ADRESSE1.),

aux termes duquel PERSONNE1.) a acquis en propriété privative et exclusive, un appartement constituant le lot numéro […] au rez-de-chaussée, […], un jardin et un emplacement extérieur constituant les lots numéros […] ainsi qu'en copropriété et indivision forcée 53,499/1.0000ièmes y compris le sol et le terrain, sous les clauses et conditions suivantes :

« [l]*es éléments immobiliers sont vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, continues ou discontinues y attachées, sans aucune garantie ni répétition de la part de la partie venderesse, ni pour vices de construction, ni pour les nuisances éventuelles* […]. .

En sus du prédit acte de vente, constituant *a priori* un contrat de vente ordinaire, PERSONNE1.) verse un document intitulé « *CAHIER DES CHARGES Descriptif des travaux et fourniture* », dressé sous l'entête de la société SOCIETE1.).

Compte tenu des documents soumis à l'appréciation du tribunal, il y a lieu, avant tout autre progrès cause, d'inviter les parties de conclure de manière circonstanciée quant à la nature juridique de la relation contractuelle les liant et partant, quant au régime juridique applicable à une action en responsabilité dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Dans l'attente, il y a lieu de réserver les demandes respectives des parties.

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause, ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 25 octobre 2024, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de conclure de manière circonstanciée quant à la nature juridique de la relation contractuelle les liant, et partant, quant au régime juridique applicable à une action en responsabilité dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

réserve les demandes respectives des parties,

sursoit à statuer pour le surplus,

tient l'affaire en suspens.