

Jugement civil no 70 / 2018 (première chambre)

Audience publique du mercredi vingt-huit février deux mille dix-huit.

Numéro 180793 du rôle

Composition :

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,
Séverine LETTNER, juge,
Julie ZENS, juge délégué,
Linda POOS, greffier.

E n t r e :

La société civile immobilière JJN SCI, établie et ayant son siège social à L-5750 Frisange, 65, route de Mondorf, représentée par sa gérante unique actuellement en fonctions Madame A.), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro E 4788,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch/Alzette du 9 novembre 2016,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société MOLITOR Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François CAUTAERTS, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT, établissement public, établi et ayant son siège à L-2155 Luxembourg, 74, Mühlenweg, représenté par le Président de son comité-directeur,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître François COLLOT, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Par exploit d'huissier de justice du 9 novembre 2016, la société civile immobilière JJN SCI a fait donner assignation au FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT (ci-après le « FONDS ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège pour l'entendre condamner à lui payer les montants suivants avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice :

- 76.000,- euros au titre de la perte de loyers résultant du retard dans l'exploitation de la brasserie,
- 40.000,- euros au titre de la moins-value sur le prix de l'immeuble,
- 16.080,15 euros au titre des frais d'avocat,
- 5.000,- euros au titre du préjudice moral, et
- 100,- euros au titre des frais bancaires.

Elle base sa demande sur les articles 1641 et suivants du Code civil, subsidiairement sur les articles 1134 et 1147 du même Code et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 de ce code.

La société JJN SCI demande encore de condamner le FONDS à lui rembourser le montant de 1.116,17 euros qu'elle a avancé pour les frais de travaux d'augmentation de l'ampérage, avec les intérêts au taux légal à compter du décaissement sinon de la demande.

Elle fonde cette demande sur les articles 1604 et suivants du Code civil, subsidiairement sur les articles 1134 et 1147 du même Code et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 de ce code.

La société JJN SCI sollicite en outre la capitalisation des intérêts échus depuis plus d'un an en exécution de l'article 1154 du Code civil.

La société JJN SCI demande enfin de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué ainsi qu'à lui payer une indemnité de procédure de 3.500,- euros et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par conclusions notifiées le 23 mars 2017, la société JJN SCI augmente sa demande à 102.600,- euros pour la perte de loyers résultant du retard dans l'exploitation de la brasserie, à 20.532,54 euros pour les frais d'avocat qu'elle a dû exposer et à 150,- euros pour les frais bancaires mis à sa charge. Elle augmente sa demande en remboursement des frais des travaux d'électricité à 5.417,10 euros.

Par conclusions notifiées le 14 septembre 2017, la société JJN SCI réduit sa demande à 79.800,- euros pour la perte de loyers résultant du retard dans l'exploitation de la brasserie. Elle demande encore la condamnation de la partie défenderesse à lui payer le montant de 375,- euros pour les travaux de réfection des trous d'ancrage.

Le FONDS conclut au rejet des demandes de la société JJN SCI. Il demande reconventionnellement, par conclusions du 9 janvier 2017, de condamner la société JJN SCI à lui rembourser le coût des travaux d'électricité qu'elle a avancés pour un montant de 3.458,56 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice.

A l'audience du 6 décembre 2017, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 7 février 2018, la clôture du 6 décembre 2017 a été révoquée.

A l'audience du 7 février 2018, l'instruction a été de nouveau clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Sophie LAMOTTE représentant la société MOLITOR SARL, a conclu pour la société JJN SCI.

Maître Nicolas CHELY, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat constitué, a conclu pour le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT.

1. Les infiltrations d'eau

Au soutien de sa demande, la société JJN SCI expose que suivant acte notarié d'emphytéose et de vente du 23 décembre 2014, elle a acquis du FONDS un local commercial à Esch-sur-Alzette pour l'aménager comme brasserie et le donner en location. Aux termes de cet acte notarié, le FONDS se serait engagé à résoudre le problème d'humidité constaté dans la cave du local. Face à l'inertie du FONDS, la société JJN SCI aurait été contrainte de saisir le juge des référés en vue de faire nommer un expert pour constater les vices affectant le local commercial. Le bureau d'experts RIGO, nommé par ordonnance du juge des référés du 17 avril

2015, aurait retenu une violation des règles de l'art à l'origine des infiltrations et évalué le coût de la remise en état à 15.420,- euros hors taxes sur base d'une offre de l'entreprise LAGROU.

Selon la société JJN SCI, le FONDS lui aurait versé la somme correspondant au coût des travaux de remise en état, aux frais de l'instance de référé et aux frais d'expertise mais refuserait d'indemniser les préjudices subsistants. Les préjudices que le FONDS refuserait de réparer serait d'une part le préjudice moral et résulteraient d'autre part de la perte de loyers suite au retard dans l'exploitation de la brasserie, de la moins-value sur le prix de l'immeuble, des frais d'avocat engagés par la société JJN SCI, des frais bancaires et de la remise en état des trous d'ancrage.

L'exception de transaction

Le FONDS soulève *in limine litis* la fin de non-recevoir tirée de l'exception de transaction pour la moins-value et le préjudice moral réclamé. Il estime que la société JJN SCI ne s'est pas réservé le droit de réclamer la réparation de ces chefs de préjudice dans son courrier d'acceptation du 15 mars 2016.

La société JJN SCI conteste l'existence d'une transaction entre parties et indique que dans le courrier du 15 mars 2016, elle se serait réservé tous ses droits. Une renonciation à un chef d'indemnisation ou une volonté de transiger ne pourrait en conséquence être déduite de ce courrier.

L'article 2044 du Code civil définit la transaction comme étant un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître.

Eu égard aux contestations du demandeur, il y a lieu de déterminer si les parties ont eu l'intention de terminer une contestation née et dans l'affirmative, d'examiner si l'un ou l'autre des éléments de la contestation est resté en dehors de la transaction.

Dans l'exercice de son pouvoir d'interprétation le juge du fond pourra s'inspirer des règles générales d'interprétation des contrats énoncés aux articles 1156 et suivants du Code civil. Toutefois, il y a une règle, propre à la transaction, qui se déduit des articles 2048 et 2049 du Code civil et qui s'appelle l'interprétation restrictive de la transaction. En vertu de cette règle, le juge doit, dans le doute, décider qu'un élément de la contestation est resté en dehors de la transaction, au lieu de présumer qu'il est entré dans le champ de celle-ci. Aux termes des articles susvisés, les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris et

la renonciation à un droit ne se présume pas (Cour d'appel, 4 janvier 2017, n°42600 du rôle).

Le tribunal note qu'en l'espèce aucun arrangement transactionnel en bonne et due forme n'a été signé entre parties. Le FONDS invoque un courrier du 15 mars 2016 de la société JJN SCI pour démontrer l'existence d'une transaction. Par ce courrier, la société JJN SCI a accepté la proposition de la partie défenderesse de lui payer le coût des travaux de réfection. Il y a par conséquent eu volonté des parties de terminer une contestation née.

La société JJN SCI précise encore dans ce courrier que le paiement du coût des travaux ne règlera pas le problème de la perte des loyers et des frais d'avocat et se réserve tous droits à l'égard de ces deux points. Ni le préjudice moral et ni la moins-value du local commercial ne sont mentionnés dans le courrier du 15 mars 2016.

En application du principe de l'interprétation restrictive de la transaction, le tribunal considère que ces deux éléments ne sont pas rentrés dans le champ de la transaction. La demande de la société JJN SCI en réparation de l'intégralité des chefs de préjudice réclamés est partant recevable.

La garantie des vices cachés

La société JJN SCI soutient que le problème d'infiltrations affectant le local commercial constitue un vice caché au sens des articles 1641 et suivants du Code civil en précisant qu'elle n'a eu connaissance des infiltrations qu'après la signature du compromis de vente le 2 mai 2012.

Le FONDS conteste l'existence d'un vice caché. Il estime que le vice peut tout au plus être considéré comme un vice apparent puisqu'il était mentionné dans l'acte notarié de vente et d'emphytéose du 23 décembre 2014. La connaissance du problème d'humidité par la société JJN SCI résulterait par ailleurs des échanges d'e-mails entre parties antérieurs à la signature de l'acte notarié.

La société JJN SCI réplique que le compromis de vente vaut vente et qu'il convient donc d'apprécier si le vice affectant l'immeuble était connu ou non de l'acheteur à ce moment. Tel n'aurait pas été le cas de la société JJN SCI qui n'a constaté le vice qu'au second semestre de l'année 2013. En tout état de cause, la société JJN SCI n'aurait pas connu l'envergure du vice au moment de la signature de l'acte notarié. L'étendue et la gravité du problème d'infiltrations n'auraient été déterminées que par expertise, réalisée postérieurement à l'acte notarié.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue.

Si l'acheteur découvre que la chose vendue est affectée d'un vice caché, il peut légitimement refuser de signer l'acte authentique (JurisClasseur civil, Art. 1589, Fasc. 10 : vente, n° 109). L'acheteur qui ne refuse pas de signer l'acte authentique après avoir découvert le vice caché, accepte le vice et ne peut plus solliciter la garantie du vendeur après l'acte authentique.

En l'espèce, la société JJN SCI déclare avoir constaté le problème d'humidité au second semestre de l'année 2013. Cette date n'est pas contestée par le FONDS. Le compromis de vente portant sur le local commercial a été signé le 2 mai 2012 et l'acte notarié de vente le 23 décembre 2014. Il est donc constant en cause que la société JJN SCI a constaté le problème d'humidité après la signature du compromis de vente mais avant la signature de l'acte notarié.

Comme la société JJN SCI n'a pas refusé de signer l'acte authentique en date du 23 décembre 2014, elle ne peut plus solliciter la garantie du FONDS à raison du problème d'humidité. Ceci ne vaut toutefois que pour le vice tel qu'il est connu de l'acheteur dans son étendue et sa gravité.

Il ressort des pièces du dossier que **B.)**, gestionnaire de projet de la société HBH S.A. qui avait été chargée de la coordination du chantier par le FONDS, est intervenu en octobre 2013 pour déterminer les causes du problème d'humidité découvert par la société JJN SCI. Dans un courrier du 11 février 2015, la société JJN SCI précise que les différentes réunions et entretiens avec **B.)** et **C.)** du FONDS ont fait apparaître que le bâtiment est vraisemblablement affecté d'un vice très grave au niveau de l'étanchéité générale des fondations.

La société JJN SCI ne prétend pas qu'après l'intervention de **B.)** en octobre 2013 et avant l'intervention de l'expert, une autre personne soit intervenue sur le chantier pour déterminer les causes et origines du problèmes d'humidité. Même si la lettre de la société JJN SCI est postérieure à la signature de l'acte notarié, le tribunal considère que les entretiens et réunions qui y sont mentionnés sont antérieurs à la signature de cet acte et se sont déroulés notamment en octobre 2013.

Au moment de la signature de l'acte notarié, la société JJN SCI savait en conséquence que l'immeuble vendu était « *vraisemblablement affecté d'un vice très grave au niveau de l'étanchéité générale des fondations* » de sorte qu'elle ne peut pas prétendre que le vice était caché par son étendue et sa gravité.

La demande en garantie des vices cachés de la société JJN SCI n'est par conséquent pas fondée.

La responsabilité contractuelle de droit commun

A titres subsidiaire, la société JJN SCI demande de condamner le FONDS à indemniser l'intégralité des préjudices qu'elle a subis sur base des articles 1134 et 1147 du Code civil. Elle expose que le FONDS a reconnu sa responsabilité dans la survenance des infiltrations et s'est contractuellement engagé « à résoudre le problème d'humidité constaté dans la cave du local ». La présence d'infiltrations dans le local constituerait une faute dans le chef du FONDS et ce dernier devrait dès lors réparer intégralement les préjudices subis par la société JJN SCI. Le versement par le FONDS du montant nécessaire pour réaliser les travaux de remise en état préconisés par l'expert ne correspondrait pas à une exécution intégrale des obligations du FONDS.

Selon la société JJN SCI, les travaux de réfection préconisés par le bureau d'expert RIGO permettraient de canaliser les infiltrations mais laisserait subsister le vice de l'immeuble. Dans son rapport complémentaire du 10 juillet 2017, l'expert préciserait que « l'immeuble présente effectivement une faiblesse au niveau de l'étanchéité d'un raccord entre la dalle de cave et un mur de cave ». La société JJN SCI ajoute qu'en raison de la pose d'une couche d'étanchéité sur la dalle existante tel que préconisée par l'expert, le niveau du sol se trouve augmenté de plusieurs centimètres réduisant ainsi le volume de la cave.

Le FONDS s'oppose à l'action en responsabilité contractuelle et précise qu'il a procédé à une réparation par équivalent en payant le coût des travaux de remise en état du local commercial. La mention dans l'acte notarié ne constituerait pas un chèque en blanc pour l'ensemble des prétendus préjudices de la société JJN SCI. Il soutient que seuls les frais relatifs à la résolution du problème d'humidité devaient être pris en charge par le FONDS et que cela a été fait en date du 1^{er} avril 2016. Le FONDS estime que les causes d'humidité sont définitivement éliminées suite à la réalisation des travaux préconisés par l'expert.

Aux termes de l'acte notarié du 23 décembre 2014, le FONDS s'est engagé « à résoudre le problème d'humidité constaté dans la cave du local ». Il y a donc lieu d'apprécier si le FONDS a exécuté cette obligation. Dans l'affirmative, il convient d'examiner si le FONDS a exécuté son obligation dans un délai raisonnable. En effet, même si la société JJN SCI ne formule pas expressément le moyen tiré d'une exécution tardive des obligations par le FONDS, ce moyen découle implicitement des développements de la société JJN SCI relatifs à la perte de loyers et à l'inertie préjudiciable du FONDS.

Il ressort des pièces versées que la société JJN SCI a mis le FONDS en demeure en date du 11 février 2015 de proposer, pour les infiltrations d'eau, une solution technique validée par un bureau d'ingénieur dans les 15 jours. Le FONDS ne semble pas avoir répondu à cette mise en demeure puisque le juge des référés a, selon les déclarations de la société JJN SCI non contestées par le FONDS, nommé un expert par ordonnance du 17 avril 2015. L'expert a déposé son rapport en date du 29 janvier 2016 dans lequel il déclare qu'il « *est impossible de réparer l'origine des fuites sans travaux de grande ampleur et ce, étant donné que ces dernières se situent au niveau de l'étanchéité bitumeuse placée autour des caves* » et estime « *qu'il y a donc lieu de procéder à des travaux qui permettent de maîtriser la venue de l'humidité en cave* ». Il évalue le coût de ces travaux à 16.289,49 euros toutes taxes comprises. En date du 1^{er} avril 2016, le FONDS a payé le montant de 18.041,40 euros au titre des frais de remise en état et les montants de 122,04 et 3.988,33 euros au titre des frais d'instance et d'expertise. Selon les déclarations non contestées de la société JJN SCI, les travaux de remise en état de la cave ont été effectués au mois de septembre 2016.

Suite à la réapparition d'une trace d'humidité dans le sous-sol après les travaux de remise en état, l'expert s'est rendue sur les lieux en date du 21 juin 2017 et a déposé un nouveau rapport en date du 10 juillet 2017. Selon l'expert, l'immeuble « *présente effectivement une faiblesse au niveau de l'étanchéité d'un raccord entre la dalle de cave et un mur de cave* ». L'expert précise encore que la réparation par l'extérieur de cette faiblesse n'est pas réaliste eu égard à la taille de l'infiltration. Pour ces raisons, il a retenu une moins-value de l'immeuble de 5.000,- euros.

Il découle des considérations qui précèdent que les travaux de remise en état retenus par l'expert et financés par le FONDS n'ont pas été de nature à résoudre définitivement le problème d'humidité constaté dans la cave du local. Le FONDS a donc partiellement manqué à l'obligation à laquelle il s'était engagé dans l'acte notarié et a causé un préjudice à la société JJN SCI dont le local commercial est affecté d'un vice qui ne peut être réparé définitivement.

Partant, la responsabilité contractuelle du FONDS est engagée et la demande de la société JJN SCI est fondée dans son principe.

La société JJN SCI évalue son préjudice pour la moins-value de son local commercial en raison de l'existence d'un vice irréparable *ex aequo et bono* à 40.000,- euros, et à titre subsidiaire au montant de 5.000,- euros retenu par l'expert. A titre encore plus subsidiaire, elle sollicite un complément d'expertise pour déterminer la moins-value.

Le FONDS conteste le montant du préjudice allégué. A titre subsidiaire, il se rapporte aux conclusions de l'expert qui évalue la moins-value à 5.000,- euros.

L'expert évalue la moins-value du local commercial en raison de la faiblesse au niveau de l'étanchéité à 5.000,- euros.

La société JJN SCI fait valoir que l'expert n'a pas indiqué la méthode d'évaluation utilisée. Elle ne précise toutefois pas en quoi le montant retenu par l'expert serait insuffisant. Le tribunal considère qu'en conséquence, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise RIGO et de condamner le FONDS à payer à la société JJN SCI le montant de 5.000,- euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice.

Le tribunal retient en outre que l'exécution partielle du FONDS de son obligation de résoudre le problème d'humidité était tardive. En effet, le FONDS s'est engagé à résoudre le problème le 23 décembre 2014 mais il ne ressort d'aucune pièce versée qu'après cette date, le FONDS ait effectué une quelconque démarche pour remédier aux problèmes d'humidité. Ce n'est qu'après une mise en demeure, la saisine du juge des référés et le dépôt d'un rapport d'expertise que le FONDS a finalement décidé de payer les travaux de remise en état.

La responsabilité du FONDS à l'égard de la société JJN SCI n'est toutefois engagée que si l'exécution tardive de son obligation contractuelle a causé un préjudice à la société JJN SCI.

Le préjudice et le lien de causalité

Selon la société JJN SCI, le préjudice qu'elle aurait subi en raison de l'inertie du FONDS consisterait dans la perte de loyers résultant du retard dans l'exploitation de la brasserie. Elle expose qu'elle a acquis le local commercial pour l'aménager comme brasserie et le donner en location. La société MUNHOWEN S.A. se serait engagée à occuper le local pendant 9 années consécutives pour un loyer hors taxes de 3.800,- euros. Les infiltrations d'eau auraient retardé les travaux d'aménagement du local et en conséquence l'exploitation de la brasserie. La durée prévisible des travaux d'aménagement du local ayant été de 3 mois, le début d'exploitation de la brasserie aurait initialement été prévu pour avril 2015. En réalité, les travaux d'aménagement n'auraient commencé que le 23 septembre 2016 après la réalisation des travaux d'étanchéité. Le FONDS serait partant responsable du retard de 21 mois accusé dans la réalisation du projet de la société JJN SCI et le préjudice subi par la société JJN SCI suite à ce retard s'élèverait à 21 fois 3.800,- euros, c'est-à-dire 79.800,- euros. A titre subsidiaire, le FONDS devrait supporter la perte de loyers jusqu'au 13 avril 2016, date du versement par le FONDS des sommes nécessaires à la réalisation des travaux d'étanchéité.

Le FONDS conteste que la société JJN SCI ait subi une perte de loyers. Le courrier de la société MUNHOWEN S.A. préciserait clairement que le contrat de bail définitif sera signé à la remise des clés du local. Dans la mesure où les clés ont été remises lors de la signature de l'acte notarié en décembre 2014, le contrat de bail aurait pu être conclu dès le 23 décembre 2014. Il ne résulterait d'aucun élément du dossier que la société MUNHOWEN S.A. aurait refusé de signer le contrat de bail en raison des infiltrations d'eau.

Le FONDS conteste en outre l'existence d'un lien causal entre la perte des loyers et l'exécution tardive de son obligation contractuelle en précisant que les menues infiltrations à la cave n'empêchaient pas la société JJN SCI de réaliser les travaux d'aménagement, les quelques tâches d'humidité ne pouvant en aucun cas empêcher le stockage de marchandises. Le gestionnaire de projet de la société EURO-TECH indiquerait dans son attestation testimoniale que les travaux au rez-de-chaussée auraient pu être commencés avant que les travaux d'étanchéité au sous-sol ne soient terminés.

Selon le FONDS, la société JJN SCI n'aurait de toute manière pas eu l'intention de commencer les travaux d'aménagement avant le 13 mai 2016, date à laquelle le gestionnaire de projet de la société EURO-TECH aurait repris le chantier. Le gestionnaire de projet préciserait dans son attestation testimoniale qu'il aurait commencé à consulter les entreprises en juillet 2016, qu'il n'aurait eu un retour du cuisiniste qu'en date du 18 octobre 2016 et que le dossier relatif à la cuisine n'aurait été transmis au Ministère de la Santé qu'en date du 9 novembre 2016.

Le FONDS soutient que les photos prises par l'expert le 21 juin 2017 démontrent que très peu de travaux avaient été réalisés à cette date. Au rez-de-chaussée qui constituerait la surface commerciale, seuls quelques câbles seraient posés au sol. L'expert préciserait également dans son rapport complémentaire que la société JJN SCI n'aurait pas été empêchée de commencer son exploitation tant du sous-sol que de la surface commerciale. Les installations sanitaires accessibles au public auraient dû être effectuées au niveau de la surface commerciale et non dans un local qui a été vendu en tant que cave et qui n'avait donc pas vocation d'accueillir de telles installations. Ces déclarations démontreraient qu'aucun lien causal n'existerait entre les tâches d'humidité présentes dans la cave et la perte de loyers allégués.

La pose d'une chape avec une étanchéité préalable n'aurait par ailleurs pas paralysé l'exploitation commerciale de la brasserie. Cette chape aurait, selon l'expert, dû être réalisée même en l'absence du problème d'infiltration. Ainsi, la société JJN SCI aurait de toute manière dû réaliser les travaux qu'elle a

finalement fait effectuer avec uniquement en plus la pose préalable d'une étanchéité.

A titre subsidiaire, le FONDS fait valoir que seul le dommage normalement prévisible lors de la conclusion du contrat peut ouvrir droit à réparation et qu'en l'espèce le préjudice réclamé dépasse le préjudice normalement prévisible. L'expert aurait relevé dans son rapport complémentaire que le sous-sol recevrait finalement une autre destination que celle pour laquelle il a été vendu. Le FONDS conteste un quelconque dol dans son chef à cet égard, tel qu'allégué par la société JJN SCI.

Il indique que la société JJN SCI a par ailleurs aggravé elle-même son préjudice en ne louant pas le local à la société MUNHOWEN S.A. après la prise de possession des lieux. La société JJN SCI aurait par ailleurs pu effectuer les travaux de réfection sans attendre le rapport de l'expert et se retourner ensuite contre le FONDS. Le FONDS ajoute que le gestionnaire de projet de la société JJN SCI n'a pris contact avec la société LAGROU, chargée de réaliser les travaux de réfection, qu'en date du 13 juillet 2016 pour l'actualisation du devis. Le FONDS conteste avoir omis de fournir la documentation technique. Les plans techniques auraient été annexés à l'acte notarié et le FONDS n'aurait aucune autre obligation de les fournir à la société JJN SCI.

A titre encore plus subsidiaire, le FONDS soutient que la société JJN SCI disposait des fonds correspondant aux coûts de la réparation depuis le 1^{er} avril 2016 et qu'en conséquence la perte de loyers devrait s'arrêter à cette date.

La société JJN SCI réplique que l'activité de restaurant-brasserie ne peut raisonnablement être assurée dans le local commercial tant que le sous-sol afférent audit local, qui sert de stockage pour les marchandises et l'installation de certains matériels, n'est pas opérationnel. Dans ses conclusions ultérieures, la société JJN SCI précise que les installations sanitaires réservées aux clients et au personnel devaient être implantées au sous-sol du local commercial et qu'un restaurant-brasserie ne peut pas être exploité sans installations sanitaires.

Elle ajoute que les désagréments inhérents à des travaux de réfection sont incompatibles avec une activité nécessitant l'accueil d'une clientèle. L'expert aurait également retenu que les travaux de réfection étaient préconisés en « *vue de rendre la surface commerciale exploitable* ». Les travaux de réfection effectués par la société LAGROU ne concerneraient pas « *quelques centimètres carrés* » mais bien l'intégralité de la surface du sous-sol.

Au moyen tiré de la remise des clés, la société JJN SCI répond que le courrier de la société MUNHOWEN S.A. visait évidemment la remise des clés de la société

JJN SCI à la société MUNHOWEN S.A. et non la remise des clés du FONDS à la société JJN SCI. Selon la société JJN SCI, la remise des clés à la société MUNHOWEN S.A. n'aurait pu être faite tant que la surface commerciale n'était pas exploitable.

En ce qui concerne la prévisibilité du dommage, la société JJN SCI soutient que dans le cadre de la garantie des vices cachés, aucune distinction n'est opérée entre le dommage prévisible et celui qui ne l'est pas. Le vice d'étanchéité ayant été connu du FONDS, ce dernier ne pouvait, en tant que vendeur professionnel, ignorer qu'un tel vice serait de nature à priver la société JJN SCI de la jouissance du local acheté. Le dommage aurait ainsi été prévisible. La société JJN SCI donne enfin à considérer que la limitation prévue par l'article 1150 du Code civil relatif au dommage prévisible ne joue pas en cas de dol du débiteur. Or, en l'espèce, le FONDS aurait délibérément refusé d'exécuter ses obligations contractuelles de sorte qu'il ne pourrait bénéficier de l'article 1150 du Code civil.

La société JJN SCI conteste avoir aggravé son préjudice. Elle souligne qu'elle a pris contact avec les entreprises dès réception des sommes versées par le FONDS mais que les travaux n'ont débuté qu'en septembre 2016 en raison des contraintes de planning des entreprises, des congés collectifs et de l'absence de documentation technique. Les plans techniques de la cellule, nécessaires à la réalisation des travaux, n'auraient été obtenus qu'en date du 15 juillet 2016 et ce avec grande difficulté. Ces plans auraient été demandés au FONDS par la société EURO-TECH mais n'auraient jamais été fournis. La société EURO-TECH se serait procuré les plans auprès d'une autre société intervenue sur le chantier. En raison de l'absence de réaction du FONDS, les offres de travaux n'auraient pas pu être obtenues avant les congés collectifs. Le retard accusé dans la réalisation du projet de la société JJN SCI du 23 décembre 2014 au 23 septembre 2016 serait en conséquence entièrement imputable au FONDS.

La société JJN SCI estime encore qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir avancé les frais relatifs aux travaux de réfection. En effet, elle aurait déjà dû assumer de lourdes charges financières en relation avec son projet d'exploitation commerciale et le coût des travaux d'étanchéité se serait élevé au montant de 15.420,- euros hors taxes, ce qui serait loin d'être une somme négligeable. Il aurait par ailleurs été légitime d'attendre le rapport d'expertise avant d'entamer les travaux de réfection dans la mesure où le rapport a permis de déterminer l'ampleur du vice d'étanchéité et les moyens propres à y remédier. La société JJN SCI souligne que le FONDS doit prouver qu'elle avait la possibilité technique de remédier efficacement aux infiltrations et la capacité financière de procéder aux travaux en vue de minimiser son dommage.

Aux termes de l'article 1149 du Code civil, les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après. Le gain que le créancier escomptait ne doit pas être hypothétique, mais sa concrétisation dans un temps proche doit être vraisemblable (Cour d'appel, 20 mars 2013, n° 38168 du rôle).

En l'espèce, la société MUNHOWEN S.A. précise, dans un courrier du 21 avril 2015, « *nous vous confirmons comme déjà confirmé dans notre courrier du 6 juin 2014 (voir copie en annexe) que le contrat de bail définitif de votre future propriété reprise sous rubrique sera signé à la remise des clés du local* ». C'est à bon droit que la société JJN SCI fait observer que la remise des clés du local s'entend de la remise des clés de la société JJN SCI à la société MUNHOWEN S.A. et non la remise des clés du FONDS à la société JJN SCI.

Le futur contrat de bail entre la société JJN SCI et la société MUNHOWEN S.A. est annexé au courrier précité du 21 avril 2015. Dès avant la signature de l'acte notarié en date du 23 décembre 2014, la société MUNHOWEN S.A. s'était donc engagée à prendre en location la surface commerciale.

Le gain consistant dans les loyers que la société JJN SCI pouvait tirer de ce contrat de bail n'est pas hypothétique dans la mesure où elle pouvait légitimement espérer remettre les clés à la société MUNHOWEN S.A. dans un temps proche. Le local commercial n'ayant été exploitable qu'en juin 2017 selon les déclarations de la société JJN SCI, la société JJN SCI a subi un préjudice consistant dans la privation des loyers entre décembre 2014 et juin 2017.

Le FONDS n'engage sa responsabilité contractuelle à l'égard de la société JJN SCI que s'il a, par son inertie, causé la perte de loyers de la société JJN SCI.

Il ressort du dossier que le problème d'humidité affectait le sous-sol du local commercial acquis par la société JJN SCI. Le bureau d'expert RIGO a proposé comme mesure de réparation du problème d'humidité, l'application d'un mortier d'étanchéité sur le support existant et la pose d'une chape avec une membrane drainante en dessous. Le devis de la société LAGROU, en charge des travaux de réfection, porte sur une surface de 102 mètres carrés avec les remontées en plinthe. Il ressort de l'acte notarié que la surface du sous-sol s'élève à 98,62 mètres carrés. Le bureau d'expert RIGO a ainsi préconisé de procéder à des travaux sur l'intégralité de la surface du sous-sol et non, comme semble le soutenir le FONDS, de procéder à une réparation ponctuelle de la tâche d'humidité. Tant que ces travaux n'étaient pas exécutés, la société JJN SCI ne pouvait pas utiliser le local au sous-sol qui n'était pas encore revêtu d'une chape de finition.

Dans la mesure où les travaux de remise en état auraient nécessairement causé un désagrément à la clientèle de la brasserie, il était légitime que la société JJN SCI attende la fin de ces travaux avant de donner en location le local commercial.

Le reproche du FONDS que la société JJN SCI aurait aggravé son dommage en n'effectuant pas les démarches nécessaires en vue de réaliser les travaux de remise en état est à écarter. En effet, suite à l'acte notarié du 23 décembre 2014 par lequel le FONDS s'était engagé à résoudre le problème d'humidité, la société JJN SCI a, par lettre du 11 février 2015, mis le FONDS en demeure de proposer une solution technique validée par un bureau d'ingénieur dans les 15 jours. Le FONDS ne semblant pas avoir donné de suite à cette lettre, elle a saisi le juge des référés en vue de nommer un expert pour dresser un état des vices affectant le local commercial et proposer les solutions pour la remise en état.

Le tribunal considère qu'il n'appartenait pas à la société JJN SCI d'effectuer les travaux de remise en état avant le dépôt du rapport d'expertise. D'une part, la société JJN SCI devait attendre les conclusions de l'expert ou, comme elle l'avait préconisé dans son courrier du 11 février 2015, faire surveiller les travaux par un bureau d'ingénieur pour s'assurer que les travaux de remise en état réparent définitivement le problème d'humidité et qu'ils soient effectués selon les règles de l'art. La surveillance des travaux par un bureau d'ingénieur aurait certes été plus rapide que la réalisation d'une expertise judiciaire mais le FONDS n'a pas voulu s'engager dans cette voie. D'autre part, le tribunal note que le coût des travaux de remise en état n'est pas négligeable et qu'il n'est pas établi par le FONDS que la société JJN SCI disposait des moyens financiers pour avancer les frais des travaux de réfection.

Le préjudice était prévisible dans la mesure où l'acte notarié du 23 décembre 2014 précise que la vente porte sur un commerce-duplex constituant les lots numéros 006 UG 81 et 019 UG 00. Contrairement à ce que soutient le FONDS, il n'est pas précisé dans l'acte notarié que le sous-sol du local commercial est vendu en tant que cave. Ainsi, même si la destination du sous-sol devait avoir changé, le dommage consistant dans la perte de loyers en raison du retard dans l'exécution des travaux de remise en état n'était pas pour autant imprévisible.

Selon les déclarations de la société JJN SCI, les toilettes de la brasserie devaient être installées au sous-sol. La société JJN SCI peut décider librement d'installer les toilettes à l'endroit qui lui convient le plus. Il importe donc peu que le FONDS estime que ces installations sanitaires accessibles au public auraient dû être effectuées au rez-de-chaussée et non au sous-sol.

Les travaux de remise en état du sous-sol impliquant la pose d'une chape, les installations sanitaires ne pouvaient être installées qu'après la réalisation des travaux de remise en état.

Dans la mesure où la présence de toilettes est indispensable pour l'exploitation d'une brasserie, le tribunal considère que le fait que la société JJN SCI n'ait pas commencé les travaux d'aménagement du local commercial au rez-de-chaussée avant la réalisation des travaux de remise en état ne rompt pas le lien causal. Même si les travaux d'aménagement avaient été réalisés, le local n'aurait pas pu être donné en location tant que les travaux de remise en état n'avaient pas été réalisés et les toilettes installées.

Il ressort du projet de contrat de bail annexé au courrier de la société MUNHOWEN S.A. du 21 avril 2015 que le loyer pour le local commercial avait été fixé à 3.800,- euros hors taxes. Le tribunal retient ce montant, qui n'est pas en soi contesté par le FONDS, pour déterminer le préjudice que la société JJN SCI a subi suite à la perte de certains loyers.

En ce qui concerne le nombre de loyers dont la société JJN SCI a été privé suite à la faute du FONDS, le tribunal rappelle que la victime a l'obligation de modérer son dommage.

En l'espèce, il ressort du dossier que les travaux de remise en état ont duré du 19 septembre 2016 au 23 septembre 2016. Le rapport d'expertise déterminant les travaux à effectuer en vue de résoudre le problème d'activité a été déposé en date du 29 janvier 2016. Dès cette date, la société JJN SCI pouvait se mettre en contact avec la société LAGROU, retenue par l'expert pour effectuer les travaux de remise en état, afin de lui faire parvenir les documents nécessaires pour réaliser les travaux. Selon les déclarations de **D.**), chargé de la gestion du projet par la société JJN SCI, la société LAGROU n'a été contactée qu'en date du 13 juillet 2016.

Si la société LAGROU avait été contactée lors du dépôt du rapport d'expertise, les travaux auraient pu être réalisés dès la réception de l'argent versé par le FONDS. Les travaux ayant été réalisés dans un délai de 5 jours, les travaux de remise en état devaient être terminés dans le mois de la réception de l'argent. Le FONDS n'est pas responsable de la perte de loyers subie par la société JJN SCI après le 1^{er} mai 2016.

Le tribunal retient par conséquent que le FONDS doit indemniser la société JJN SCI de la perte des loyers des mois de janvier 2015 à avril 2016 compris, c'est-à-dire de 16 mois de loyers et condamne le FONDS à payer le montant de 60.800,- euros à la société JJN SCI.

Les autres chefs de préjudice réclamés

a. Les frais d'avocat

La société JJN SCI conclut au paiement de ses honoraires d'avocat qu'elle a déboursés dans le cadre du dossier.

Elle réclame la somme totale de 20.532,54 euros.

Le FONDS s'oppose à cette demande. La société JJN SCI n'indiquerait pas la base légale sur laquelle elle fonde sa demande. Il n'y aurait, en tout état de cause, aucun lien causal entre les problèmes d'humidité et le montant réclamé par la société JJN SCI. Le montant réclamé serait par ailleurs contesté tant dans son principe que dans son quantum et il serait sans proportion avec l'enjeu du litige.

La société JJN SCI réplique que la base légale invoquée est commune à l'ensemble des chefs de préjudice découlant de l'existence d'infiltrations. Face à l'inertie du FONDS, la société JJN SCI n'aurait pas eu d'autre choix que de mener des procédures judiciaires. Le FONDS devrait en conséquence lui rembourser l'intégralité des frais d'avocat exposés depuis la naissance du litige, les honoraires d'avocat constituant un préjudice réparable. Le quantum de sa demande serait justifié par les pièces versées en cause.

Par l'arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (Arrêt n° 5/12) a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donc donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cour d'appel, 27 février 2013, n° 36595 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant, contrairement à ce qui est soutenu par le FONDS, en lien causal avec elle (Cour d'appel, 31 janvier 2018, rôle 43790).

En l'espèce, le FONDS s'est engagé à résoudre les problèmes d'humidité affectant le local commercial de la société JJN SCI. Malgré cet engagement, la société JJN SCI a été contrainte de saisir le juge des référés. Ce n'est en effet qu'après le dépôt du rapport d'expertise que le FONDS a versé le montant

correspondant au coût des travaux de remise en état à la société JJN SCI. Le FONDS a ainsi commis une faute dont la suite nécessaire a été le recours par la société JJN SCI à un avocat pour introduire une action en référé-expertise. En effet, même si le ministère d'avocat n'est pas obligatoire devant le juge des référés, la société JJN SCI ne disposait pas des compétences nécessaires pour rédiger elle-même l'assignation.

Le FONDS a ensuite refusé d'indemniser la société JJN SCI des autres chefs de préjudice subi, obligeant cette dernière d'introduire la présente instance.

Au vu des conclusions échangées entre parties et des moyens de fait et droit soulevés de part et d'autre, la réponse à la question de savoir si la société JJN SCI a subi un autre préjudice que le préjudice consistant dans le coût des travaux de remise en état, n'était pas évidente. Face à l'incertitude de la solution juridique au problème qui divisait les parties, le FONDS pouvait, sans commettre de faute, refuser d'indemniser la société JJN SCI des autres chefs de préjudice. A défaut de faute du FONDS, les frais d'avocat de la société JJN SCI pour la présente instance ne constituent pas un préjudice réparable.

Le FONDS doit par conséquent indemniser la société JJN SCI des seuls frais d'avocat en relation avec la procédure de référé-expertise.

Concernant l'ampleur du dommage réparable, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704).

Ce dommage ne consiste donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais doit être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat.

L'ampleur du dommage réparable doit être évalué en tenant compte de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et de la situation de fortune du client (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle).

En l'espèce, la société JJN SCI verse plusieurs mémoires d'honoraires de son avocat portant sur le montant total de 20.532,54 euros.

Il ne ressort pas de ces mémoires quel montant aurait été facturé pour la procédure de référé-expertise.

Compte tenu de l'envergure du litige et de la complexité du dossier, il y a lieu d'allouer à la société JJN SCI à titre d'indemnisation pour frais et honoraires d'avocat la somme évaluée *ex aequo et bono* à 2.000,- euros et de condamner le FONDS au paiement de celle-ci.

b. Le préjudice moral

La société JJN SCI expose que les infiltrations d'eau et l'inertie du FONDS ont engendré d'importantes difficultés d'organisation et de gestion du projet auxquelles la société JJN SCI a dû faire face. La gérante de la société JJN SCI se serait par ailleurs trouvée dans une situation prolongée de stress. La société JJN SCI évalue son préjudice moral à la somme de 5.000,- euros.

Le FONDS conteste cette demande tant dans son principe que dans son quantum. La société JJN SCI ne prouverait pas le préjudice moral qu'elle allègue.

Au vu des infiltrations d'eau dans le local de la société JJN SCI et des conséquences en résultant, à savoir des difficultés d'organisation et de gestion ainsi qu'un retard dans l'exploitation de la brasserie, l'existence de tracas est établie.

Eu égard aux tracas endurés et de l'attitude récalcitrante du FONDS, il y a lieu d'allouer la somme totale de 1.500,- euros à titre de préjudice moral à la société JJN SCI et de condamner le FONDS à la payer.

c. Les frais bancaires

La société JJN SCI sollicite le paiement du montant de 150,- euros au titre de frais bancaires. Ces frais bancaires résulteraient du retard pris dans l'exploitation de la brasserie.

C'est à bon droit que le FONDS fait observer que la société JJN SCI n'indique pas à quoi correspondent ces frais et n'indique pas en quoi ceux-ci seraient liés au retard pris dans l'exploitation de la brasserie.

La demande de la société JJN SCI en remboursement des frais bancaires n'est par conséquent pas fondée.

d. Les frais liés aux travaux de réfection des trous d'ancrage

La société JJN SCI expose qu'elle a découvert de nouvelles infiltrations d'eau au cours du mois d'avril 2017. Un expert du bureau RIGO se serait rendu sur place

et aurait constaté que la cause des infiltrations résidait dans l'utilisation d'un mortier ordinaire pour refermer les trous d'ancrage en lieu et place d'un mortier sans retrait. Elle estime que ces problèmes d'infiltrations seraient à mettre à charge du FONDS.

La société JJN SCI évalue le montant des travaux de réfection à 375,- euros.

Le FONDS conteste cette demande tant dans son principe que dans son quantum.

Il ressort du rapport d'expertise complémentaire du 10 juillet 2017 que les infiltrations proviennent d'un problème d'exécution des travaux de l'entreprise LAGROU (page 4 du rapport). Sur question de la société JJN SCI, l'expert précise ensuite que « si de l'eau s'écoule au travers des trous d'ancrage, c'est à cause de l'utilisation d'un mortier inadéquat pour boucher ces trous ».

Les nouvelles infiltrations d'eau provenant de la mauvaise exécution des travaux de l'entreprise LAGROU, le tribunal estime qu'il n'est pas établi que le FONDS est responsable de ce problème d'infiltration.

La demande de la société JJN SCI n'est partant pas fondée.

2. Les travaux d'électricité

La société JJN SCI demande initialement le remboursement de la somme de 1.116,17 euros, et ensuite de la somme de 5.417,10 euros qu'elle aurait avancée pour effectuer des travaux d'augmentation de l'ampérage. Elle demande en outre que les travaux d'électricité effectués par le FONDS restent à la charge de celui-ci.

La société JJN SCI soutient que le FONDS a violé son obligation de délivrance conforme en lui livrant un local commercial doté d'un raccordement au réseau électrique insuffisant pour l'exploitation commerciale prévue. En effet, le local commercial aurait été doté d'un raccordement au réseau électrique avec une puissance de seulement 40 ampères, ce qui serait largement insuffisant pour assurant l'exploitation d'un café-restaurant. Pour éviter des coupures de courant, un ampérage de minimum 63 ampères serait nécessaire.

Selon la société JJN SCI, il résulterait tant du compromis que de l'acte notarié du 23 décembre 2014 que la surface commerciale ne pourrait être utilisée qu'à des fins d'exploitation d'un « *café-restaurant* ». La société JJN SCI en déduit que le FONDS devait prévoir un ampérage initial adapté aux besoins de l'activité de « *café-restaurant* ».

La société JJN SCI expose que des travaux d'adaptation du tableau électrique pour supporter l'augmentation d'ampérage ont été effectués et financés par le FONDS et qu'elle a fait effectuer des travaux d'augmentation de l'ampérage pour assurer le bon fonctionnement de la brasserie. Il appartiendrait au FONDS de supporter tant les frais des travaux d'adaptation du tableau électrique que ceux d'augmentation de l'ampérage.

Le FONDS s'oppose à cette demande. Le compromis de vente stipulerait que le prix de vente ne comprend pas les taxes individuelles de raccordement de l'électricité. Il décrirait le local vendu comme un local brut sans finition particulière. Pour l'équipement électrique, le compromis de vente indiquerait que le local recevrait des tubes vides pour le raccordement de l'enseigne, des gâches électriques de la porte d'entrée et de la sonnette ainsi qu'un tableau électrique. Le reste des équipements devrait être installés par l'acquéreur.

Le FONDS estime qu'il appartenait à la société JJN SCI de se renseigner au préalable sur l'ampérage présent. La liste des équipements électriques versée par la société JJN SCI ne faisant pas partie du contrat, elle ne serait pas entrée dans le champ contractuel.

Selon le FONDS, la destination de l'immeuble indiqué dans le compromis de vente signifierait que la société JJN SCI ne pourrait pas faire autre chose dans cet immeuble. Aucune obligation du FONDS d'installer l'ensemble des installations électriques nécessaires à l'exploitation envisagée par JJN SCI ne découlerait du compromis.

Le FONDS demande reconventionnellement de condamner la société JJN SCI à lui payer la somme de 3.458,56 euros correspondant aux frais qu'il a avancés pour le coffret sectionnel, le tableau de comptage et les plans y relatifs.

En vertu de l'obligation de délivrance qui incombe au vendeur, celui-ci doit livrer à l'acheteur une chose conforme à celle qui est prévue au contrat. Le compromis de vente précise que le local commercial est fournie avec des « *tubes vides (raccordement enseigne extérieur, gâche électrique porte d'entrée, sonnette) ; tableau électrique* ». L'article 4, alinéa 2 du compromis de vente prévoit que « *la surface commerciale vendue ne peut être utilisée qu'à des fins d'exploitation d'un café-restaurant* ».

Même si le descriptif des équipements électriques versés par la société JJN SCI n'est pas entré dans le champ contractuel, le FONDS a vendu à la société JJN SCI un local destiné à « *des fins d'exploitation d'un café-restaurant* ». Le FONDS avait ainsi l'obligation de livrer un local commercial doté d'un tableau électrique pouvant supporter une telle exploitation. Le descriptif versé par la société JJN

SCI énumère des équipements électriques indispensables au fonctionnement normal d'un restaurant. L'installation électrique du local vendu devait pouvoir supporter ces équipements. Or, il n'est pas contesté que tel n'était pas le cas en l'espèce. Le FONDS précise d'ailleurs qu'il a fait procéder à des travaux d'adaptation du tableau électrique pour un montant de 3.458,56 euros. Le tribunal en déduit que ces travaux étaient nécessaires pour l'exploitation du « *café-restaurant* ».

Le FONDS a par conséquent manqué à son obligation de délivrance conforme et doit supporter les frais relatifs aux travaux d'adaptation du tableau électrique qu'il a avancé. Il doit encore rembourser à la société JJN SCI le montant qu'elle a avancé pour les travaux d'augmentation de l'ampérage.

Pour établir le montant des travaux d'électricité qu'elle a avancé, la société JJN SCI verse un devis de la société EAL S.A. pour un montant de 1.116,17 euros, un devis de la société SUDSTROUM pour un montant de 5.066,10 euros et une facture de la société EAL S.A. pour un montant de 351,- euros. Dans ses dernières conclusions, la société JJN SCI demande le remboursement du montant de 5.417,10 euros correspondant à la somme de la facture EAL S.A. et du devis SUDSTROUM. Elle ne mentionne plus le devis de la société EAL S.A. pour un montant de 1.116,17 euros. Le FONDS ne prend pas position par rapport à ces montants et ne conteste aucune des pièces versées par la société JJN SCI. Le tribunal en déduit que le FONDS ne conteste pas que le coût des travaux d'augmentation de l'ampérage s'élevait à 5.417,10 euros

Il y a partant lieu de condamner le FONDS à rembourser à la société JJN SCI le montant de 5.417,10 euros correspondant au dernier montant qu'elle a réclamé.

3. La demande en capitalisation des intérêts

En application de l'article 1154 du Code civil, trois conditions cumulatives sont nécessaires pour que la capitalisation des intérêts puisse être légalement opérée : les intérêts doivent être échus, ils doivent être dus au moins pour une année entière et nécessitent une sommation judiciaire ou une convention spéciale.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en capitalisation des intérêts, les conditions d'application de l'article 1154 du Code civil n'étant pas remplies, dans la mesure où les intérêts constitués en capital doivent être échus au moins pour une année au moment de la demande en capitalisation.

4. La demande en allocation d'une indemnité de procédure

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

La société JJN SCI ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat de la présente instance est partant justifiée.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de lui allouer le montant de 3.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A défaut pour le FONDS d'avoir établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, sa demande est à déclarer non fondée.

5. La demande d'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, page 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, N° 16604 et 16540 du rôle).

En l'espèce, la société JJN SCI ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

6. La demande en condamnation au paiement des frais et dépens de l'instance

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans

les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au égard à l'issue du litige, le tribunal fait masse des frais et dépens, les met à concurrence de la moitié à charge respectivement de la société JJN SCI d'une part et du FONDS d'autre part et en ordonne la distraction au profit de la société MOLITOR AVOCATS SARL et de Maître François COLLOT, avocats à la Cour concluants qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge rapporteur,

dit recevable la demande de la société civile immobilière JJN SCI,

la dit partiellement fondée,

partant condamne le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT à payer à la société JJN SCI le montant de 60.800,- au titre de la perte de loyers, le montant de 2.000,- au titre des frais d'avocat et le montant de 1.500,- euros au titre du préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à partir du 9 novembre 2016, date de la demande en justice,

condamne le FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT à rembourser à la société JJN SCI le montant de 5.417,10 euros pour les travaux d'électricité,

dit recevable la demande reconventionnelle du FONDS POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT,

la dit non fondée,

déboute la société civile immobilière JJN SCI de sa demande en capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil,

condamne le FONDS à payer à la société JJN SCI une indemnité de procédure de 3.500.- euros,

rejette la demande du FONDS en allocation d'une indemnité de procédure basée sur les dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens, les met à concurrence de la moitié à charge respectivement de la société civile immobilière JJN SCI d'une part et du FONDS d'autre part et en ordonne la distraction au profit de la société MOLITOR AVOCATS SARL et de Maître François COLLOT, avocats à la Cour concluants qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance