

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00424

Audience publique du mardi dix-neuf décembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-02463 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Carole MEYER, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 16 février 2021,

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

e t

1. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

3. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Par exploit d'huissier du 16 février 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE1.) »), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») et PERSONNE2.), aux fins de :

- principalement,

voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à rétablir la jouissance pleine et entière du droit de propriété de PERSONNE1.) relatif aux emplacements intérieurs n° 016 et n° 017 tels que figurant dans l'acte notarié du DATE1.) et représentant, suivant inscription cadastrale, une surface utile de 32,01 m² ainsi qu'une quote-part de 15,875 millièmes,

partant voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à remettre en pristin état les places de parking de PERSONNE1.), par démolition du mur séparant la place n° 018 et la place n° 017 et rétablissant ainsi une seule et grande place de parking n° 017 tel que figurant dans l'acte notarié du DATE1.), dans un délai de 30 jours suivant la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte journalière non-plafonnée de 1.000.- euros,

sinon subsidiairement,

voir autoriser PERSONNE1.) à faire procéder au rétablissement des lieux, à charge pour les parties assignées d'en supporter définitivement le prix,

– pour autant que de besoin :

principalement, voir annuler la vente éventuellement intervenue de la place/cave n° 018 à PERSONNE2.), sinon

subsidiairement et si par impossible la vente éventuellement intervenue de la place/cave n° 018 à PERSONNE2.) ne pourrait être annulée, voir condamner PERSONNE2.) à indemniser PERSONNE1.) pour la moins-value intervenue, en ordonnant une expertise pour chiffrer la moins-value et voir dire que les frais d'expertise seront à avancer par PERSONNE2.),

– pour autant que de besoin, déclarer nul et inopposable à PERSONNE1.) tout contrat de bail dont pourrait éventuellement se prévaloir PERSONNE2.) en relation avec place/cave n° 018,

– voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.500.- euros + p.m. à titre d'indemnisation pour le trouble de jouissance de sa propriété depuis

la remise des clés de l'immeuble en date du DATE2.), jusqu'à la date d'assignation, à augmenter du temps d'occupation jusqu'à remise en pristin état de l'emplacement n° 17,

- voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à PERSONNE1.) la somme de 43.519,80 euros à titre de moins-value représentant la différence entre la surface achetée et la surface utile, sinon à tout autre montant à déterminer par voie d'expertise judiciaire, avec les intérêts légaux depuis la date de signature de l'acte notarié du DATE3.),
- voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon instituer un partage largement favorable à PERSONNE1.) avec distraction au profit de Maître Anne BAULER,
- voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à payer à PERSONNE1.), une indemnité de procédure de 1.500.- euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 24 octobre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

Maître Anne BAULER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Benoît ENTRINGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 24 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 24 octobre 2023.

2. Faits constants et pertinents

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ont procédé à la construction d'une résidence sise à L-ADRESSE1.).

Par acte authentique de vente en état futur d'achèvement numéro NUMERO0.) du DATE3.) dressé par devant Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE4.), PERSONNE1.) a acquis des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), dans ladite résidence, en propriété privative et exclusive, les lots suivants :

- lot n° 016, emplacement intérieur, d'une surface utile de 17,16 m² (8,668 millièmes),
- lot n° 017, emplacement intérieur, d'une surface utile de 13,83 m² (6,986 millièmes),
- lot n° 030, hall, d'une surface utile de 1,27 m² (1,283 millièmes),
- lot n° 034, appartement-terrasse, d'une surface utile de 116,35 m² (125,716 millièmes),
- lot n° 036, grenier, d'une surface utile de 33,75 m² (10,051 millièmes),

soit une surface utile totale de 182,36 m² (soit 152,704 millièmes), dont 30,99 m² pour les emplacements intérieurs.

Par acte authentique de vente en l'état futur d'achèvement du DATE4.) dressé par devant Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE4.), PERSONNE2.) a acquis des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), dans ladite résidence, en propriété privative et exclusive, les lots suivants :

- lot n° 001, emplacement extérieur, d'une surface utile de 17,27 m² (5,139 millièmes),
- lot n° 003, emplacement extérieur, d'une surface utile de 14,28 m² (4,249 millièmes),

- lot n° 007, emplacement intérieur, d'une surface utile de 13,25 m² (6,693 millièmes),
- lot n° 012, emplacement intérieur/cave, d'une surface utile de 19,80 m² (10,002 millièmes),
- lot n° 021, appartement/terrasse, d'une surface utile de 85,85 m² (102,579 millièmes),
- lot n° 027, jardin, d'une surface utile de 529,87 m² (1,034 millièmes),
- lot n° 028, appartement-balcon, d'une surface utile de 82,67 m² (87,421 millièmes).

3. Moyens et prétentions des parties

3.1. Quant à la demande de PERSONNE1.) à voir rétablir la jouissance pleine et entière du droit de propriété, à voir ordonner la remise en pristin état et à voir condamner les assignées au paiement d'une indemnité pour trouble de jouissance

Au soutien de sa demande à voir ordonner la destruction du mur de séparation entre la place n° 017 et la cave n° 018, en se fondant principalement sur les articles 1601-1 et suivants et 1616 du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1134 et suivants et 1147 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.), elle serait devenue propriétaire dans une résidence sise à L-ADRESSE1.), notamment de deux emplacements intérieurs n° 016 et n° 017 au premier sous-sol qui, selon cet acte de vente, seraient d'une surface utile totale de 30,99 m² (17,16 m² + 13,83 m²) et représenteraient une quote-part de copropriété de 15,654 millièmes.

PERSONNE1.) fait valoir que d'après le tableau descriptif de division de l'immeuble de l'Administration du cadastre du DATE5.), elle serait propriétaire de deux places de parking n° 016 et n° 017 (de respectivement 12,66 m² et 12,79 m²), et d'une cave n° 018 adjacente à la place de parking n° 017 (de 6,56 m²), les trois unités représentant une surface utile totale de 32,01 m², soit une quote-part de 15,875 millièmes dans la copropriété.

PERSONNE1.) expose que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) lui auraient soumis pour signature en date du DATE6.) une « attestation » aux termes de laquelle elle aurait « pris connaissance des modifications de construction du

sous-sol de la résidence » sans autre précision sur ces modifications, en lui présentant la signature de cette attestation comme une simple formalité.

Elle fait valoir qu'à la lecture de l'acte rectificatif de base du DATE7.), ces « modifications » aboutiraient néanmoins à une diminution en surface des emplacements n° 016 et n° 017 et à la construction sur ce même espace d'une cave fermée n° 018 d'une surface de 6,56 m², cave dont elle ne serait toutefois pas propriétaire suivant cet acte rectificatif. Elle explique encore que cette cave n° 018 serait occupée en fait par PERSONNE2.).

Or, PERSONNE1.) fait valoir que l'acte rectificatif de base du DATE7.) serait manifestement erroné, alors que d'après l'extrait cadastral du DATE8.), elle serait propriétaire des emplacements n° 016 (12,66 m²) et n° 017 (12,79 m²), ainsi que de la cave n° 018 (6,56 m²).

Il y aurait dès lors lieu à rétablir la jouissance pleine et entière de son droit de propriété et de condamner PERSONNE2.), SOCIETE2.) et SOCIETE1.) à la remise en pristin état de ses emplacements de parking, par destruction du mur de séparation entre l'emplacement n° 017 et la cave n° 018, le tout sous peine d'astreinte.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) demandent à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande à les voir condamner à la remise en pristin état.

À l'appui de leur demande, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) font valoir que suivant contrat de réservation du DATE9.), PERSONNE1.) se serait engagée à acquérir un appartement penthouse au second étage de la résidence sise à ADRESSE1.), avec deux emplacements de parking. Elles exposent qu'il ne serait pas question dans ce contrat, intitulé « compromis », d'une quelconque cave.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) exposent encore qu'avant toute signature d'un quelconque contrat entre parties, les parties auraient d'ores et déjà signé un document intitulé « attestation » aux termes duquel PERSONNE1.) aurait pris connaissance des modifications du sous-sol de la résidence, document auquel aurait été joint un plan modifié du sous-sol, contresigné par PERSONNE1.), reprenant les deux emplacements de parking litigieux comme ayant une surface de 12,66 m² chacun.

À ce titre, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) se prévalent de la clause de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement aux termes de laquelle « *La partie venderesse déclare que les sous-sols subiront des modifications desquelles l'acquéreur a été informé avant la signature des présentes et pouvoir est donné par l'acquéreur au promoteur de faire procéder aux rectifications qui s'imposent et de signer toutes pièces, documents et actes y relatifs qui s'imposent et de signer toutes pièces, documents et actes y relatifs, avec la spécification que tous frais y relatifs sont à charge du promoteur* », en faisant valoir qu'elle vaudrait accord inconditionnel pour modifier le sous-sol conformément au plan annexé à l' « attestation » du DATE6.).

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) exposent encore que l'Administration du Cadastre et de la Topographie aurait commis une erreur en apposant le nom « PERSONNE1.) » en marge de la cave n° 018 de 6,56 m², alors que PERSONNE1.) n'aurait jamais acquis cette cave.

Cette erreur aurait encore été reprise par le notaire Maître PERSONNE3.) au moment où ce dernier a dressé l'acte de base modificatif n° NUMERO3.) du DATE10.), alors que ce dernier aurait repris point par point le tableau dressé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Cette erreur aurait finalement été redressée par l'acte rectificatif n° NUMERO4.) du DATE7.) par devant le même notaire, qui mentionnerait désormais la cave litigieuse comme propriété de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE2.).

À l'appui de sa demande, se fondant sur les articles 3 et 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « la loi modifiée du 16 mai 1975 »), PERSONNE2.) fait valoir que seul le syndicat, par l'intermédiaire de son syndic, serait habilité à détruire un mur, soit une partie commune de l'immeuble.

À titre subsidiaire, il fait valoir que PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve d'un préjudice, sans pour autant en tirer la moindre conséquence juridique.

Il fait encore valoir que PERSONNE1.) justifierait sa prétendue propriété de la cave litigieuse uniquement sur base des document établis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. En ce sens, en se basant sur différents arrêts et jugements luxembourgeois, il fait valoir que les seuls documents du cadastre ne sauraient valoir titre de propriété.

PERSONNE1.) conteste que le plan versé en pièce n° 2 par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) serait le « plan modifié » annexé à l'attestation du DATE6.).

Elle fait valoir que ce plan versé par les parties défenderesses serait en réalité le plan originaire relatif à l'autorisation de bâtir qui lui aurait été soumis par lesdites sociétés antérieurement à la signature de l'attestation du DATE6.) pour qu'elle puisse choisir les emplacements intérieurs qu'elle souhaitait acquérir. Elle souligne qu'elle avait à l'origine choisi les deux emplacements n° 11 et 12, l'emplacement n° 12 ayant été composé d'un emplacement et d'une cave adjacente sans numéro distinct dont elle n'aurait toutefois pas eu besoin, de sorte qu'elle aurait négocié avec les venderesses la suppression de la cave pour disposer d'un emplacement plus grand.

Ce serait la raison de la signature de l'« attestation » du DATE6.), les « modifications du sous-sol » visant la suppression de ladite cave et l'agrandissement des emplacements, ce qui se refléterait dans le « compromis » du DATE9.) et l'acte de vente du DATE3.).

L'acte de vente du DATE3.) indiquerait clairement qu'elle aurait acquis deux emplacements de respectivement 17,16 m² et 13,83 m², soit d'une contenance totale de 30,99 m². Or, du fait de la construction de la cave litigieuse n° 018, la superficie totale des deux emplacements ne serait plus que de 25,45 m², soit 5,54 m² de moins que ce qu'elle aurait acquis suivant contrat. PERSONNE1.) fait dès lors valoir que ce serait à juste titre que l'Administration du Cadastre et de la Topographie aurait, dans le tableau descriptif des lots privatifs du DATE5.), fait figurer son nom à côté de la cave litigieuse, dès lors qu'elle aurait acquis cette surface suivant l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.).

PERSONNE1.) fait encore répliquer que si elle avait, dans l'acte notarié de vente du DATE3.), donné certains pouvoirs aux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.)

d'agir en son nom, il serait toutefois expressément prévu à la page 17 dudit acte que lesdites sociétés ont le droit de modifier les plans « *sans toutefois pouvoir modifier la configuration et la superficie des lots faisant l'objet du présent acte* ». Or, l'acte rectificatif de base du DATE7.) modifierait et réduirait de manière conséquente « *la configuration et la superficie des lots faisant l'objet* » de l'acte de vente du DATE3.). PERSONNE1.) en conclut que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) n'auraient pas eu le pouvoir de signer l'acte de base rectificatif du DATE7.) en son nom et pour son compte et demande à le voir écarter.

PERSONNE1.), en se fondant sur la publication « *Cadastre vertical – Recommandations – 2^e partie : La délimitation des lots privatifs* » émanant de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils, fait valoir que la cloison érigée sur l'emplacement intérieur acquis par elle ne serait pas mitoyenne, mais ferait partie de sa partie privative alors qu'elle aurait acquis la surface des deux côtés de la cloison suivant acte notarié de vente du DATE3.). Elle conclut partant à la recevabilité de sa demande.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) se rallient aux conclusions de PERSONNE2.) pour faire valoir que la propriété immobilière ne pourrait s'établir que par acte authentique et qu'un tableau cadastral ne saurait constituer une preuve de propriété.

Elles font valoir que « *tant que l'acte PERSONNE3.) du DATE7.) n'aura pas été annulé, il fera foi. Il n'a pas à être écarté* ».

PERSONNE2.) fait répliquer qu'outre l'article 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement de copropriété de la résidence prévoirait également que les murs seraient une « *chose commune* ». Seules les cloisons situées à l'intérieur d'un même lot privatif seraient à considérer comme privatives, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce dans la mesure où la cave n° 018 appartiendrait à PERSONNE2.), de sorte que la demande de PERSONNE1.) serait à déclarer irrecevable.

3.2. Quant à la demande à voir annuler la vente à PERSONNE2.) de la cave n° 018

PERSONNE1.), à l'appui de sa demande à voir principalement annuler la vente éventuellement intervenue de la place/cave n° 018 à PERSONNE2.), sinon subsidiairement à voir condamner PERSONNE2.) à l'indemniser pour la moins-value intervenue, se fondant sur l'article 1599 du Code civil, fait valoir qu'elle serait propriétaire de la cave litigieuse suivant extrait cadastral du DATE8.), et que le nom de PERSONNE2.) n'apparaîtrait pas dans l'extrait cadastral à côté de la cave n° 018.

PERSONNE2.) demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en annulation de la vente de la cave n° 18 par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) à PERSONNE2.).

À l'appui de sa demande, il expose avoir conclu le DATE11.) avec les sociétés susmentionnées deux compromis de vente portant chacun sur un appartement, un garage et une cave en état futur d'achèvement dans la résidence sise à ADRESSE1.), ce compromis ayant été formalisé par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE4.).

Il fait valoir que si d'après cet acte notarié, il aurait acquis « la cave n° 012 », il n'en resterait pas moins que ces lots et notamment les numéros des caves auraient été modifiés par l'acte de base rectificatif du DATE7.), tel qu'expressément convenu dans l'acte notarié du DATE4.). La cave n° 018 serait dès lors sa propriété, tel qu'il ressortirait de l'acte rectificatif du DATE7.).

Se basant sur différents arrêts et jugements luxembourgeois, PERSONNE2.) fait valoir qu'il serait acquis en jurisprudence que les énonciations du cadastre et extraits cadastraux ne constitueraient pas une preuve de propriété et ne sauraient prévaloir ni contre des titres ni contre la possession utile d'autrui. Il expose que PERSONNE1.) ne saurait ainsi se prévaloir du seul cadastre pour prouver sa propriété de la cave n° 018, les seuls actes de vente en l'état futur d'achèvement et le dernier acte de base faisant foi.

Se fondant sur l'article 1955 du Code civil (il s'agit probablement d'une erreur matérielle et il faudrait lire 1599 du Code civil), il fait encore valoir que dans la mesure où tant ses compromis de vente que son acte notarié de vente en état futur d'achèvement seraient antérieurs à ceux de PERSONNE1.), il aurait dans tous les

cas acquis la cave n° 018 avant PERSONNE1.), de sorte que ce serait l'éventuelle vente de la cave n° 018 à PERSONNE1.) qui serait le cas échéant à annuler.

PERSONNE1.) demande principalement à se voir déclarer inopposables les deux compromis de vente du DATE11.) conclus entre d'une part PERSONNE2.) et d'autre part les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

Subsidiairement, se fondant sur l'article 1601-13 du Code civil, elle soulève la nullité de ces deux compromis de vente, en faisant valoir l'absence de mention dans lesdits contrats d'un dépôt de garantie par PERSONNE2.).

Elle fait encore valoir que l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du DATE4.) signé par PERSONNE2.) ne ferait pas mention d'une cave n° 018 de 6,56 m², mais uniquement d'une seule cave n° 012 de 19,80 m². Elle expose que ce ne serait que l'acte de base rectificatif du DATE7.) qui le qualifierait soudainement comme propriétaire de deux caves, dont la cave n° 018. Elle en conclut que PERSONNE2.) resterait en défaut de prouver par quel acte notarié de vente il aurait acquis la cave litigieuse.

PERSONNE2.) prétend avoir acquis, par acte notarié du DATE4.), deux garages et deux caves et fait valoir qu'il aurait transcrit cet acte notarié au bureau des hypothèques en date du DATE12.), sinon en date du DATE4.), sous le numéro NUMERO5.), soit antérieurement à PERSONNE1.) qui n'aurait transcrit son acte qu'en date du DATE13.), cet acte ne portant pour le surplus pas sur la cave n° 018. PERSONNE2.) en conclut qu'il serait dès lors à considérer comme propriétaire légitime de la cave n° 018.

PERSONNE2.) fait encore exposer que s'il avait effectivement acquis, suivant acte de base du DATE4.), les lots n° 7 et 12 au niveau -1, ces deux lots auraient simplement été renumérotés dans l'acte de base rectificatif du DATE7.) pour devenir les lots n° 11, 12, 13 et 18.

Concernant le rapport d'expertise PERSONNE4.), PERSONNE2.) demande à titre principal qu'il soit écarté des débats pour être contraire aux droits de la défense alors qu'il aurait été réalisé de manière unilatérale et hors la présence des parties. À titre subsidiaire, se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation du DATE14.) (n° NUMERO6.), il demande à voir dire qu'un rapport d'expertise

unilatéral n'aurait pas la même valeur qu'un rapport contradictoire et ne saurait dès lors servir de base unique à une décision.

PERSONNE1.) fait répliquer que contrairement à ce que prétend PERSONNE2.), l'acte en état futur d'achèvement du DATE4.) de ce dernier ne ferait état que de l'acquisition d'une seule cave, à savoir l' «*emplacement intérieur/cave n° 012 d'une surface utile de 19,80 m²*».

Elle fait encore répliquer que l'allégation de PERSONNE2.) aux termes de laquelle ses lots initialement acquis au niveau -1, à savoir les lots n° 7 et n° 12 auraient simplement été «*renumérotés*» en lots n° 11, 12 13 et 18, manquerait de toute pertinence. Elle rappelle ainsi que les lots effectivement acquis par PERSONNE2.) suivant acte de vente en état futur d'achèvement seraient le lot n° 7 (*emplacement intérieur* d'une surface utile de 13,25 m²) et le lot n° 12 (*emplacement intérieur / cave* d'une surface utile de 19,80 m²), soit d'une contenance totale de 33,05 m², mais que les lots «*renumérotés*» selon PERSONNE2.) auraient une surface totale de 43,89 m². PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait incompréhensible qu'une simple «*renumérotation*», sans paiement d'un quelconque supplément de prix, puisse entraîner une augmentation de la surface acquise de 33 %.

PERSONNE1.) fait encore valoir, au sujet du rapport d'expertise PERSONNE4.), en se fondant sur un arrêt de la Cour de cassation française (Civ. 1^{re}, 17 mars 2011, n° 10-14.232) qu'un rapport d'expertise unilatéral versé aux débats et soumis à la discussion contradictoire peut valoir à titre de preuve.

3.3. Quant à la demande à se voir indemniser pour la différence entre la surface achetée et la surface utile

À l'appui de sa demande à voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à PERSONNE1.) la somme de 43.519,80 euros à titre de moins-value représentant la différence entre la surface achetée et la surface utile, PERSONNE1.) se prévaut de l'acte notarié de vente du DATE3.) pour dire qu'elle aurait acquis au total une surface utile de 182,36 m², soit une quote-part de 152,704 millièmes dans la copropriété. Elle explique encore que d'après un

extrait cadastral du DATE8.), elle serait toutefois propriétaire d'une surface utile totale de 191,80 m² (soit 168,527 millièmes).

Elle explique qu'il résulterait d'un rapport d'expertise de l'expert PERSONNE4.) du DATE15.) (pièce n° 6 de Maître BAULER) qu'après calcul selon la « norme ILNAS », elle serait en réalité seulement copropriétaire d'une surface utile de 169,57 m². Elle aurait ainsi en réalité acquis 169,57 m² et non pas 181,09 m² (il y a lieu de lire ici 182,36 m², l'expert ayant fait une erreur de calcul dans l'addition des mètres carrés acquis suivant l'acte de VEFA), soit 11,52 m² de moins que ce qui résulte de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.).

PERSONNE1.) en conclut qu'au vu du prix de l'appartement (684.114,60 euros TTC), avec une surface utile acquise suivant acte de vente de 181,09 m² (à nouveau, il y aurait lieu de lire 182,36 m²), elle aurait payé 3.777,76 euros par m², de sorte que son préjudice se chiffrerait à 43.519,80 euros (11,52 x 3.777,76).

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) demandent à voir débouter purement et simplement PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation pour inexécution contractuelle dans leur chef à hauteur de la moins-value représentant la différence entre la surface achetée et la surface utile.

À l'appui de leur demande, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) font valoir avoir livré à PERSONNE1.) ce à quoi elles se seraient engagées.

D'après les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), aux termes de l'acte de vente, PERSONNE1.) aurait, hors emplacements de parking et hall, acquis un appartement d'une surface utile de 150,10 m² (116,35 m² pour l'appartement terrasse et 33,75 m² pour le grenier mansardé), soit de 130,16 m² de surface habitable (112,63 m² pour l'appartement terrasse et 17,53 m² pour le grenier mansardé).

Le tableau descriptif de division de l'immeuble, qui se référerait à la surface *as built* de l'immeuble, ferait même état d'une surface utile de l'appartement légèrement supérieure, à savoir 158,52 m² (118,76 m² pour l'appartement terrasse + 39,76 m² pour le grenier mansardé).

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) exposent que pour arriver à un déficit de superficie, PERSONNE1.) confondrait les notions de surface utile et surface habitable, cette dernière étant défini par l'Institut Luxembourgeois de la Normalisation de l'Accréditation, de la Sécurité et Qualité des Produits et Services comme celle qui s'obtient en déduisant de la surface cadastrale « *les surfaces avec une hauteur sous plafond inférieure à deux mètres et les surfaces occupées par des cloisons* ».

PERSONNE2.), nonobstant le fait que cette demande ne soit nullement dirigée contre lui et que PERSONNE1.) demande, à ce titre, la seule condamnation de SOCIETE2.) et de SOCIETE1.), fait de longs développements sur ce point et demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande à se voir indemniser pour une prétendue moins-value.

À l'appui de sa demande, il expose que la vente entre d'une part PERSONNE1.) et d'autre part les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) lui serait inopposable.

Il fait encore valoir que du fait que PERSONNE1.) aurait *in fine* même acquis une superficie supérieure à celle prévue dans son acte notarié de vente, elle n'aurait subi aucune moins-value.

PERSONNE1.) fait répliquer que les promoteurs seraient tenus de se référer à la « surface habitable » telle que définie par la norme ILNAS 101 :2016 pour calculer le prix de vente d'un logement. Dans ce contexte, elle se réfère à un arrêt de la Cour de cassation française du DATE16.) (n° NUMERO7.) qui aurait retenu que la surface du bien stipulée dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement devrait s'entendre comme la surface habitable.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), concernant le rapport d'expertise PERSONNE4.), font valoir qu'il serait dénué de toute pertinence, en prétendant que l'expert tenterait de « *modifier des définitions réglementaires* » et donnerait « *une interprétation de la commune volonté des parties vendeuses et acquéreuse totalement contraire aux actes signés* ».

Elles exposent qu'il résulterait de tous les documents contractuels que la surface à prendre en considération serait clairement la surface utile et non pas la surface habitable. Elles font en outre valoir qu'il résulterait des plans de l'architecte

PERSONNE5.) que le grenier, d'une surface utile de 39,75 m², aurait une surface habitable (soit dont la hauteur au plafond n'est pas inférieure à 2,00 mètres) de 17,53 m².

4. Appréciation

Dans un souci de logique juridique, il convient de trancher en tout premier lieu la question de la propriété de la cave litigieuse n° 018.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il 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 prévoit que « *celui 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* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Il ressort des pièces du dossier qu'aux termes du contrat intitulé « compromis » du DATE9.) (pièce n° 1 de Maître ENTRINGER), PERSONNE1.) s'est portée acquéreuse du ALIAS1.) Bloc A au 2^e étage et comble aménagé, ainsi que de deux emplacements intérieurs numérotés 11 et 12 dans la résidence litigieuse.

Il ressort encore des pièces du dossier qu'au titre de son acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE3.) (pièce n° 1 de Maître BAULER), PERSONNE1.) est devenue propriétaire des lots suivants :

- lot n° 016, emplacement intérieur, d'une surface utile de 17,16 m² (8,668 millièmes),
- lot n° 017, emplacement intérieur, d'une surface utile de 13,83 m² (6,986 millièmes),
- lot n° 030, hall, d'une surface utile de 1,27 m² (1,283 millièmes),

- lot n° 034, appartement-terrasse, d'une surface utile de 116,35 m² (125,716 millièmes),
- lot n° 036, grenier, d'une surface utile de 33,75 m² (10,051 millièmes).

Le tribunal constate qu'il n'était effectivement pas question, ni dans le « compromis », ni dans l'acte notarié de vente, de la cave litigieuse constituant actuellement le lot n° 018.

Il ressort toutefois du plan du garage (pièce n° 2 de Maître ENTRINGER) qu'à côté des emplacements portant les numéros 11 et 12, d'une surface de 12,66 m² chacun d'après ce plan, se trouve une cave, ne portant pas de numéro distinct, d'une surface de 6 m², et que le nom de « PERSONNE1.) » est apposé sur la surface litigieuse. Il n'est pas autrement contesté par les parties que la cave représentée sur ce plan constitue la cave litigieuse.

Les surfaces acquises par PERSONNE1.) sont encore énumérées telles quelles dans le tableau de millièmes repris dans l'acte de base initial du DATE4.) (pièce n° 3 de Maître KRIEGER). Cet acte ne fait aucune mention d'une cave portant le numéro de lot 018, mais uniquement de deux grands emplacements intérieurs n° 016 et 017 de respectivement 17,16 m² et 13,83 m².

PERSONNE2.) prétend que la cave litigieuse n° 018 serait sa propriété.

Il ressort toutefois des pièces du dossier (pièce n° 2 de Maître KRIEGER) que suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement du DATE4.) par devant le notaire Maître PERSONNE3.), PERSONNE2.) a en réalité acquis les lots suivants :

- lot n° 001, emplacement extérieur, d'une surface utile de 17,27 m² (5,139 millièmes),
- lot n° 003, emplacement extérieur, d'une surface utile de 14,28 m² (4,249 millièmes),
- lot n° 007, emplacement intérieur, d'une surface utile de 13,25 m² (6,693 millièmes),
- lot n° 012, emplacement intérieur/cave, d'une surface utile de 19,80 m² (10,002 millièmes),

- lot n° 021, appartement/terrasse, d'une surface utile de 85,85 m² (102,579 millièmes),
- lot n° 027, jardin, d'une surface utile de 529,87 m² (1,034 millièmes),
- lot n° 028, appartement-balcon, d'une surface utile de 82,67 m² (87,421 millièmes).

Le tribunal constate dès lors qu'il n'est pas question dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement de PERSONNE2.) d'une cave n° 018 d'une contenance de 6,56 m². En réalité, PERSONNE2.) a acquis, suivant son acte de vente en l'état futur d'achèvement, une seule cave, à savoir le lot n° 012, qui est un « *emplacement/cave* » et qui a une contenance de 19,80 m².

Tout comme pour les lots et surfaces acquis par PERSONNE1.), les lots acquis par PERSONNE2.) sont énumérés tels quels dans le tableau des millièmes de l'acte de base initial du DATE4.).

Le tribunal ne suit dès lors pas l'argumentation de PERSONNE2.) selon laquelle il aurait acquis « la cave n° 012 », mais que les lots et notamment les numéros des caves auraient été modifiés par l'acte de base rectificatif du DATE7.), et que la cave n° 018 serait dès lors sa propriété. Or, la superficie de la cave n° 012 est toute autre que celle de la cave n° 018, de sorte que toute argumentation relative à une prétendue simple renumérotation des lots, pour le surplus nullement corroborée par une quelconque pièce, tombe à faux.

Le tribunal constate que PERSONNE2.) base sa prétendue propriété de cette cave sur le seul acte notarié de base rectificatif du DATE7.).

La loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est venue régler la copropriété des immeubles. Avant l'entrée en vigueur de cette loi, les copropriétaires d'un immeuble bâti, réparti en lots individualisés, ont dû suppléer au silence de la loi en donnant à leur copropriété un statut d'origine conventionnelle. Ce statut était dénommé « règlement général de copropriété » ou encore « acte de base » et était destiné à régler, à défaut de dispositions légales appropriées, les rapports entre les copropriétaires d'un même immeuble. Avec l'entrée en application des règles légales impératives, régissant les prédicts rapports, les règlements généraux de copropriété conventionnels n'ont

aujourd'hui plus qu'une vocation supplétive (M. WATGEN, *La propriété immobilière*, Editions Larcier, n° 139 et s.).

Il s'ensuit qu'un acte de base ne saurait en aucun cas valoir titre de propriété et que seul les actes notariés de vente en l'état futur d'achèvement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sauraient faire foi concernant leurs propriétés respectives.

PERSONNE2.) ne saurait dès lors se baser sur le seul acte de base rectificatif du DATE7.) pour fonder son droit de propriété de la cave litigieuse n° 018.

Le tribunal rappelle qu'il ressort expressément de l'acte notarié de vente du DATE3.) que PERSONNE1.) a acquis deux emplacements intérieurs d'une surface totale de 30,99 m² (17,16 m²+ 13,83 m²). Le tribunal rappelle encore qu'il ressort de la pièce n° 2 de Maître ENTRINGER que les emplacements *in fine* acquis par PERSONNE1.) sont les emplacements numérotés 11 et 12 sur ce plan, chacun d'une surface de 12,66 m², ce qui n'est pas contesté par les parties. Le tribunal constate encore que ce même plan représente une cave adjacente à l'emplacement n° 12 d'une contenance de 6 m².

Au vu de la surface totale des deux emplacements acquis par PERSONNE1.) selon son acte notarié de vente, l'explication de PERSONNE1.) aux termes de laquelle elle aurait demandé, lors de la signature du « compromis » à SOCIETE2.) et à SOCIETE1.), de supprimer la cave afin qu'elle puisse disposer de deux emplacements plus grands n'est dès lors pas dépourvue de toute pertinence.

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.

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. TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (cf. Jurisclasseur civil, Art. 1156 à 1164, Fasc. 10, n° 38 ; TAL, 19 février 2016, n° 167897).

Il est évident, à la lecture de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.), que PERSONNE1.) n'a pas acquis deux emplacements de parking de 12,66 m² chacun, tel que le prétendent les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.). Le tribunal ne saurait suivre l'argumentation de SOCIETE2.) et SOCIETE1.) consistant à dire que par la signature de l'attestation du DATE6.), PERSONNE1.) aurait pris connaissance des modifications du sous-sol de la résidence et donc accepté des emplacements d'une surface de seulement 12,66 m². Si tel avait été le cas, il aurait été loisible à SOCIETE2.) et SOCIETE1.) de faire adapter l'acte notarié, dressé plus d'un mois plus tard, en conséquence, ce qu'ils n'ont manifestement pas fait.

Par ailleurs, le tribunal ignore complètement en quoi consistent concrètement les « *modifications de construction du sous-sol de la résidence* » à défaut de précisions dans l'attestation-même. Aucun élément du dossier ne vient d'ailleurs corroborer les allégations de SOCIETE2.) et SOCIETE1.) selon lesquelles le plan litigieux qu'ils versent en pièce n° 2 aurait été annexé à ladite attestation, ledit plan ne portant aucune mention en ce sens, ni aucune date.

Eu égard aux contestations de PERSONNE1.), cette argumentation de SOCIETE2.) et SOCIETE1.) tombe dès lors à faux.

Pour ces mêmes motifs, il en va de même de la référence des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) à la clause de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement aux termes de laquelle « *La partie venderesse déclare que les sous-sols subiront des modifications desquelles l'acquéreur a été informé avant la signature des présentes et pouvoir est donné par l'acquéreur au promoteur de faire procéder aux rectifications qui s'imposent et de signer toutes pièces, documents et actes y relatifs qui s'imposent et de signer toutes pièces, documents et actes y relatifs, avec la spécification que tous frais y relatifs sont à charge du promoteur* ». Il ne ressort d'aucune pièce du dossier que cette clause vaudrait, tel que le prétendent les parties de Maître ENTRINGER, accord inconditionnel pour

modifier le sous-sol conformément au plan versé en pièce n° 2 par les parties de Maître ENTRINGER.

Toute l'argumentation de PERSONNE2.) relative à la prétendue transcription de son droit de propriété sur la cave n° 018 au bureau des hypothèques antérieurement à la transcription du droit de propriété sur ce même lot de PERSONNE1.) tombe également à faux dans la mesure où l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement de PERSONNE2.) ne porte tout simplement pas sur la cave litigieuse.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal retient que conformément à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement n° NUMERO0.) du DATE3.), PERSONNE1.) a acquis deux emplacements intérieurs d'une surface totale de 30,99 m² (17,16 + 13,83), de sorte que nonobstant le fait qu'un mur ait été construit sur les emplacements pour y rajouter une cave, toute la surface litigieuse figurant sur le plan versé en pièce n° 2 par Maître ENTRINGER appartient à PERSONNE1.), y compris la cave constituant le lot n° 018.

S'il est vrai que les énonciations de l'acte authentique, à savoir les mentions qui relatent ce que les parties ont déclaré, ne tombent pas sous dans le champ d'application de l'article 1319 du Code civil et ne sont pas protégées par l'authenticité de l'acte, il n'en reste pas moins qu'elles font foi jusqu'à la preuve du contraire, preuve qui, en l'espèce, n'est pas rapportée par les parties défenderesses.

En effet, sans la cave litigieuse, PERSONNE1.) ne jouit manifestement pas de la surface acquise suivant son acte notarié, sans pour autant s'être vue accorder à un quelconque moment une réduction du prix de vente par SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

Il n'est dans ce contexte d'ailleurs pas pertinent de savoir à quel moment et pour quelle raison la cave litigieuse s'est vue attribuer un numéro de lot séparé, dès lors que la surface totale est la propriété de PERSONNE1.) d'après l'acte de vente en futur état d'achèvement.

S'il est vrai que l'addition de la cave (6,56 m²) aux surfaces des emplacements (2x12,66 m²) donne une surface totale de 31,88 m², et non pas de 30,99 m², il n'est pas inhabituel que la surface *as-built* soit légèrement supérieure à la surface

prévue sur les plans de construction. Cette légère augmentation de contenance au profit de l'acquéreur n'est pas pertinente, dès lors qu'elle ne tombe pas sous le champ d'application de l'article 1618 du Code civil qui prévoit que si l'excédent est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée, l'acquéreur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat. En l'espèce, cet excédent est inférieur à un vingtième de la contenance déclarée.

Le tribunal retient dès lors que PERSONNE1.) est propriétaire légitime des emplacements n° 016 et n° 017, ainsi que de la surface sur laquelle se trouve la cave n° 018.

Le tribunal rappelle d'ailleurs que l'acte de vente en état futur d'achèvement du DATE3.) prévoit explicitement que SOCIETE2.) et SOCIETE1.) n'avaient procuration que pour « *modifier les plans de la prédite résidence sise à ADRESSE1.), sans toutefois pouvoir modifier la configuration et la superficie des lots faisant l'objet du présent acte* ».

Ainsi, tous changements quelconques accomplis ultérieurement par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), et notamment les divers actes de base modificatifs et rectificatifs, sont à déclarer inopposables à PERSONNE1.) pour non seulement avoir été accomplis sans mandat valable de cette dernière, mais encore pour être contraires à son titre de propriété qu'est son acte de vente en état futur d'achèvement du DATE3.).

4.1. Quant à la demande à voir rétablir la jouissance pleine et entière du droit de propriété, à voir ordonner la remise en pristin état et en indemnisation du trouble de jouissance

PERSONNE1.) demande à voir rétablir la jouissance pleine et entière de son droit de propriété par la condamnation des trois parties défenderesses à la remise en pristin état de ses places de parking par destruction du mur de séparation entre la place n° 017 et la cave n° 018. Elle demande encore à voir condamner les trois parties défenderesses au montant de 10.500.- euros + p.m. pour le trouble de jouissance de sa propriété depuis la remise des clés de l'immeuble en date du DATE2.), jusqu'à la date d'assignation, à augmenter du temps d'occupation jusqu'à remise en pristin état de l'emplacement n° 17.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de cette demande pour défaut de qualité à agir dans son propre chef, sur le fondement des articles 3 et 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sinon demande à voir débouter PERSONNE1.) de ses demandes.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) demandent à voir PERSONNE1.) débouter de ses demandes.

– Quant à la recevabilité

Aux termes de l'article 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« 1. Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété exclusive du copropriétaire.

2. Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes:

- *le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès;*
- *le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés;*
- *les coffres, gaines et têtes de cheminées;*
- *les locaux des services communs;*
- *les passages et corridors;*
- *(L. 22 avril 1985) les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur.*

3. Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres:

- *le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol;*

- *le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;*
- *le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.*

Les droits accessoires aux parties communes ne peuvent être exercés que du consentement de tous les copropriétaires.

4. Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent. »

L'article 12 de la même loi prévoit que :

« Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat. »

En l'espèce, au vu de ce que le tribunal a retenu ci-avant quant à la propriété de la surface composée par les lots n° 016, 017 et 018, il est évident que le mur séparant la cave n° 018 et l'emplacement n° 017 n'est pas présumé mitoyen, alors que le mur « mitoyen » sépare par définition deux propriétés distinctes.

Or, en l'espèce, le mur en question se situe sur la surface appartenant à PERSONNE1.), soit à l'intérieur d'un même lot privatif.

Il est donc évident qu'il s'agit d'une partie privative et que PERSONNE1.) peut exercer seule les actions concernant la jouissance de son lot.

Il y a partant lieu de déclarer la demande recevable.

- Quant au fond

La demande de PERSONNE1.) est basée principalement sur les articles 1601-1 et suivants et 1616 du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1134 et suivants et 1147 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les articles 1601-1 et suivants du Code civil sont relatifs à la vente d'immeubles à construire.

L'article 1616 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat.

Suivant les articles 1617 et 1618 du Code civil, si la vente d'un immeuble a été faite avec indication de la contenance, à raison de tant la mesure, le vendeur est obligé de délivrer à l'acquéreur, s'il l'exige, la quantité indiquée au contrat. Si cela n'est pas possible ou si l'acquéreur ne l'exige pas, le vendeur est obligé de souffrir une diminution proportionnelle du prix.

Par l'acte notarié du DATE3.), SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ont vendu à PERSONNE1.) un appartement d'une contenance totale de 182,36 m², dont deux emplacements d'une contenance totale de 30,99 m², de sorte que les dispositions susmentionnées trouvent application.

Les moyens de SOCIETE2.) et SOCIETE1.) relatifs au prétendu « accord inconditionnel » des parties de voir diminuer la surface des deux emplacements intérieurs à 12,66 m² par emplacement ayant d'ores et déjà été écartés au motifs développés ci-dessus par le tribunal, le tribunal se contente de renvoyer tout simplement à ses développements antérieurs.

Il y a eu, de toute évidence, délivrance d'une contenance moindre que celle définie à l'acte de vente.

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.

Par sa demande à « voir rétablir sa jouissance pleine et entière de son droit de propriété et à voir condamner les assignées à remettre en pristin état ses places

de parking par destruction du mur de séparation entre la place n° 017 et la cave n° 018 », PERSONNE1.) entend clairement se voir délivrer la quantité indiquée au contrat, tel que prévu par l'article 1617 du Code civil.

La délivrance de la quantité indiquée au contrat est en l'espèce possible, conformément à l'article 1617 du Code civil, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) a occupé depuis sa remise des clés la cave litigieuse n° 018, et ce sans droit ni titre.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE2.), SOCIETE2.) et SOCIETE1.) *in solidum* à procéder à la démolition du mur séparant le lot n° 017 et le lot n° 018 ainsi qu'à remettre les lieux en pristin état pour rétablir un seul et grand emplacement n° 017 tel que figurant dans l'acte notarié du DATE3.), dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à partir de l'expiration du délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement.

Il y a encore lieu de limiter l'astreinte au montant de 50.000.- euros.

PERSONNE1.) réclame encore une indemnisation d'un montant forfaitaire de 50.- euros par jour à partir de la remise des clés en date du DATE2.) jusqu'à la date de la remise en pristin état de l'emplacement n° 017.

Au vu du fait qu'il n'est pas contesté ni par SOCIETE2.) et SOCIETE1.), ni par PERSONNE2.), que c'est ce dernier qui a, depuis toujours, occupé la cave n° 018, rendant les emplacements intérieurs de PERSONNE1.) beaucoup plus petits que ce qui est prévu dans l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.), et à défaut d'autres éléments à sa disposition, le tribunal fixe l'indemnisation pour troubles de jouissance *ex aequo et bono* à la somme de 2.500.- euros et condamne SOCIETE2.), SOCIETE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500.- euros au titre de son trouble de jouissance.

4.2. Quant à la demande à voir annuler la vente à PERSONNE2.) de la cave n° 018

PERSONNE1.) a initialement demandé à titre principal à voir « *annuler la vente éventuellement intervenue de la cave n° 018 à PERSONNE2.)* », sinon subsidiairement à « *voir condamner PERSONNE2.) à indemniser PERSONNE1.) pour la moins-value intervenue, en ordonnant une expertise pour chiffrer la moins-value et voir dire que les frais d'expertise seront à avancer par PERSONNE2.)* ».

PERSONNE1.) a encore, par conclusions du 29 avril 2022, demandé principalement à se voir déclarer inopposables les deux compromis de vente conclus en date du DATE11.) entre PERSONNE2.) d'une part et les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) d'autre part, et subsidiairement demandé la nullité de ces mêmes compromis de vente sur le fondement de l'article 1601-13 du Code civil.

PERSONNE2.) a demandé à voir débouter PERSONNE1.) de l'intégralité de ses demandes.

Le tribunal rappelle qu'il a retenu, aux motifs développés amplement ci-avant, que la cave litigieuse n° 018 se trouve sur la surface acquise par PERSONNE1.) et appartient dès lors à PERSONNE1.) et que PERSONNE2.) n'a jamais et à aucun moment disposé d'un quelconque titre de propriété de la cave litigieuse et ne l'a dès lors jamais acquise.

Dans la mesure où la cave n° 018 n'a jamais été vendue à PERSONNE2.), ces chefs de la demande de PERSONNE1.) sont dès lors non fondés et il y a lieu de l'en débouter.

4.3. Quant à la demande à se voir indemniser pour la différence entre la surface achetée et la surface utile

PERSONNE1.) demande la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement du montant de 43.519,80 euros à titre de moins-value pour la différence entre la surface achetée et la surface reçue. Elle se fonde sur le rapport d'expertise PERSONNE4.) (pièce n° 6 de Maître BAULER) pour dire qu'elle aurait acquis 181,09 m² (il y a lieu de lire 182,36 m², voir ci-après), mais que la contenance réelle ne serait que de 169,57 m².

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) demandent à voir débouter PERSONNE1.) de cette demande.

Les parties sont en désaccord quant à la surface utile acquise par PERSONNE1.).

Concernant tout d'abord la force probante du rapport d'expertise PERSONNE4.), le tribunal rappelle que selon la doctrine et la jurisprudence constante, un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations.

L'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. Un rapport d'expertise judiciaire ne saurait être opposé à une partie qui n'y a pas été appelée et qui n'y a pas participé.

Les rapports unilatéraux doivent être considérés avec plus de circonspection, en raison justement du fait qu'ils ont été élaborés de façon unilatérale, sans que le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire constitue un aspect, n'ait été assuré. *« Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral »* (Cour d'appel 7 décembre 2011, P 35, 730).

La Cour de cassation a encore reconnu que *« Le principe de la contradiction inscrit à l'article 65 du nouveau code de procédure civile a été respecté lorsqu'un rapport d'expertise unilatéral a été régulièrement communiqué et soumis au débat contradictoire des parties »* (Cour de cassation, 02 avril 2015, Journal des tribunaux Luxembourg, 2015/3, n° 39 - 5 juin 2015).

Le rapport d'expertise PERSONNE4.) ayant été versé au dossier et dès lors soumis au débat contradictoire, il n'y a pas lieu de l'écartier.

Le tribunal relève en tout premier lieu qu'à la lecture des conclusions de l'expert PERSONNE4.) (p. 5), une erreur de calcul s'est glissée dans le tableau établi par l'expert.

Ainsi, le total des surfaces utiles de l'appartement de PERSONNE1.) suivant acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement est non pas de 181,09 m², mais en réalité de 182,36 m². Pour les développements qui suivront, le tribunal se référera dès lors à cette surface totale.

Par ailleurs, s'il est vrai que le tableau descriptif de division de l'immeuble de l'Administration du Cadastre renseigne des surfaces supérieures à celles ressortant de l'acte de vente de PERSONNE1.), ceci est probablement dû à une légère augmentation de la surface *as-built* de l'appartement. Dans la mesure où une surface supérieure à celle acquise suivant acte notarié ne saurait préjudicier aux intérêts de PERSONNE1.), le tribunal se référera dans ses développements ci-dessous aux contenances renseignées dans l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE3.).

PERSONNE1.) est d'avis, sur le fondement du rapport d'expertise PERSONNE4.), qu'elle n'aurait en réalité pas acquis une surface utile de 182,36 m², telle que prévue dans son acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.), mais uniquement une surface utile de 169,57 m², ce en application de la norme ILNAS 101 :2016.

La norme ILNAS 101 :2016 considérée comme norme nationale applicable au Grand-Duché de Luxembourg selon publication au Mémorial A n°34 du 15 mars 2016, définit la surface habitable comme l'ensemble des parties de plancher liées aux usages principaux d'un bâtiment conforme aux critères d'habitabilité en vigueur, dont notamment les pièces à vivre (salons, chambres, cuisine, dressing, placards, etc.), les pièces d'eau (salle de bains, sanitaires, etc.), les dégagements intérieurs (couloirs, escaliers, etc.).

D'après cette norme, ne sont pas compris dans la surface habitable notamment les parties communes, les parties de pièces de moins de 2,00 mètres de hauteur sous plafond et les combles et/ou mezzanines inutilisables ou utilisables mais non aménagés. Les combles et/ou mezzanines sont déclarés inutilisables s'il y a

absence de plancher, si la charpente est encombrante, si la hauteur est trop faible (inférieure à 2 mètres) ou si l'accès est très difficile.

Ainsi, il convient, pour arriver à la surface habitable, de déduire de la surface utile d'un logement la surface qui a moins de 2 mètres de hauteur sous plafond.

À l'analyse du rapport d'expertise PERSONNE4.), le tribunal constate que ce dernier relève explicitement à la page 4 de son rapport pour le lot constitué par le grenier qu'il y a différentes hauteurs sous plafond pour la surface totale du grenier et que seule une surface de 17,53 m² a une hauteur sous plafond excédant les 2 mètres, de sorte que la surface habitable du grenier est de 17,53 m².

Aux termes de la norme ILNAS 101 :2016, est donc comprise comme surface habitable du grenier seule la surface de 17,53 m².

L'expert PERSONNE4.) arrive ainsi à la conclusion que PERSONNE1.) aurait acquis une surface utile de 169,57 m², et non tel qu'indiqué dans son contrat de vente, une surface utile de 181,09 m² (tel qu'expliqué plus haut, il y a lieu de lire 182,36 m²), pour dire qu'il y aurait ainsi une différence de 11,52 m² entre l'acte notarié de vente et l'acquisition réelle. C'est sur base de cette prétendue différence de 11,52 m² que l'expert PERSONNE4.) calcule une moins-value de 3.777,76 euros x 11,52 m² = 43.519,80 euros.

Il est admis que le tribunal ne peut s'écarter des conclusions d'un expert que dans l'hypothèse où il existe des raisons sérieuses et légitimes de croire qu'il s'est trompé.

Or, en l'espèce, il est évident que l'expert s'est trompé en faisant un amalgame entre surface utile et surface habitable, ce alors que la contenance de 182,36 m² est la surface utile de l'appartement litigieux, tandis que la contenance de 169,57 m² constitue la surface habitable.

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement du DATE3.) conclu entre PERSONNE1.) d'une part et les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) d'autre part fait explicitement référence à la surface utile et non à la surface habitable.

PERSONNE1.) a ainsi acquis suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE3.) une surface utile de 182,36 m². Elle ne pouvait dès

lors se méprendre sur la contenance. Il n'y a d'ailleurs aucune obligation légale pour le promoteur de stipuler la surface habitable dans l'acte notarié.

Il suit de ce qui précède que PERSONNE1.) doit être déboutée de cette demande.

4.4. Quant aux demandes accessoires

i. Frais et honoraires d'avocat

PERSONNE2.), se fondant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, demande reconventionnellement à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 3.510.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'il a été contraint d'exposer, ce préjudice matériel trouvant son origine dans le comportement fautif de celle-ci consistant à agir en justice « *sans avoir un moindre élément sérieux* ».

Par conclusions du 29 avril 2022, PERSONNE1.) a contesté cette demande de PERSONNE2.) tant en son principe qu'en son quantum, en faisant valoir que ce dernier ne verserait aucune preuve de paiement des frais et honoraires d'avocat dont il exige le remboursement.

Par conclusions du 22 mai 2023, PERSONNE2.) a augmenté sa demande au montant de 7.020.- euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne succombe pas dans ses demandes à l'encontre de PERSONNE2.), la demande de PERSONNE2.) doit être rejetée.

ii. Indemnités de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) demandent reconventionnellement à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande à voir débouter les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE2.) demande reconventionnellement à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par conclusions du 29 avril 2022, PERSONNE1.) a contesté cette demande de PERSONNE2.) tant en son principe qu'en son quantum.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) et PERSONNE2.) n'obtenant pas gain de cause, ils sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.500.- euros.

Il y a dès lors lieu de condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

iii. Frais et dépens

PERSONNE1.) demande à voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à l'entière des frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de voir instituer un partage qui lui soit largement favorable, avec distraction au profit de Maître Anne BAULER.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Benoît ENTRINGER.

PERSONNE2.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

En l'espèce, les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE1.) et PERSONNE2.) succombant à l'instance, ces parties sont à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour demeurant à Luxembourg, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

dit recevable la demande de PERSONNE1.) à voir condamner les assignés solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à remettre en pristin état les places de parking de PERSONNE1.), par démolition du mur séparant la place n° 018 et la place n° 017,

la dit fondée,

partant condamne les sociétés SOCIETE1.) SARL, SOCIETE2.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à procéder à la démolition du mur séparant le lot n° 017 et le lot n° 018 ainsi qu'à remettre les lieux en pristin état pour rétablir un seul et grand emplacement n° 017 tel que figurant dans l'acte notarié du DATE3.), dans un délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à partir de l'expiration du délai de deux mois à partir de la signification du présent jugement,

dit qu'il y a lieu de limiter l'astreinte au montant maximal de 50.000.- euros,

condamne les sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500.- euros au titre de son trouble de jouissance,

dit non fondées les demandes de PERSONNE1.) en annulation des compromis de vente du DATE11.) et de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE4.) conclus entre PERSONNE2.) d'une part et les sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL d'autre part,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) à voir condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 43.519,80 euros,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat,

condamne les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande des sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne BAULER, avocat à la Cour, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.