

Jugement civil n° 2025TALCH08/00062

Audience publique du mercredi, 30 avril 2025.

Numéro du rôle : TAL-2020-09173

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), éducatrice graduée, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), vendeur-magasinier, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), infirmière psychiatrique, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 10 juillet 2020,

ayant comparu initialement par la société MOYSE BLESER, représentée par Maître Cédric BELLWALD, avocat, et comparaissant actuellement par la société BONN & SCHMITT, représentée par Maître Cédric BELLWALD, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparaissant par la société BONN STEICHEN & PARTNERS, représentée par Maître Fabio TREVISAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement n°2021TALCH02/00075 du 15 janvier 2021, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son curateur Maître Christian STEINMETZ,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit HOFFMANN,

ayant comparu initialement par Maître Pierre GOERENS, avocat, et comparaissant actuellement par son curateur Maître Christian STEINMETZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

- 3) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 4) le syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE5.) », sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prêt exploit HOFFMANN,

défaillantes.

LE TRIBUNAL

I. Faits et antécédents procéduraux :

Suivant acte notarié du 3 juillet 2014, la société SOCIETE1.) (ci-après : « la société SOCIETE5.) ») s'est engagée à ériger, sur un terrain sis à L-ADRESSE1.), un immeuble en copropriété dénommé « résidence ADRESSE5.) », comportant 11 appartements.

Aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement signé le 8 juillet 2014, PERSONNE1.) a acquis un lot moyennant le prix de 362.910,49.- euros.

Suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement signé le 15 février 2016, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont un acquis un autre lot pour la somme de 532.857,87.- euros.

La société SOCIETE5.) a délégué la construction de l'ouvrage à la société SOCIETE2.) S.À.R.L. (ci-après : « la société SOCIETE2.) »).

Après achèvement des travaux, la société SOCIETE6.) S.à.r.l., syndic du syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.) a introduit une assignation en référé expertise le 17 mai 2018.

Suivant ordonnance du 26 juin 2018, le juge des référés a nommé l'expert Peyman ASSASSI avec la mission de :

« 1. constater les éventuels vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités dont sont affectées les parties communes de l'immeuble L-ADRESSE1.),

2. rechercher les causes des désordres et proposer les travaux pour y remédier,

3. constater l'incidence desdits travaux sur les parties privatives des différents copropriétaires,

4. déterminer dans quelle classe est rangé l'immeuble litigieux tant pour l'efficacité énergétique (« Energieeffizienzklasse ») que pour l'isolation (« Wärmeschutzklasse »),

5. indiquer la nature des travaux requis pour que l'immeuble en question atteigne le degré de performance énergétique et d'isolation thermique suffisant pour être rangé dans la classe "B" tant pour l'efficacité énergétique (« Energieeffizienzklasse ») que pour l'isolation (« Wärmeschutzklasse »),

6. évaluer le coût des travaux requis pour remédier aux désordres et pour que l'ensemble atteigne le degré de performance énergétique et d'isolation thermique suffisant pour être rangé dans la classe "B", d'une part, dans l'hypothèse où l'assignée sub 1) s'exécuterait en nature que, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers »

L'expert Peyman ASSASSI a rendu son rapport en date du 2 avril 2019.

Par assignation du 10 juillet 2020, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), comparaissant par la société MOYSE BLESER, représentée par Maître Cédric BELLWALD, ont fait comparaître la société SOCIETE5.), la société SOCIETE2.), la SOCIETE3.) et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ADRESSE5.) » devant le tribunal d'arrondissement de ce siège afin de voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE2.) *in solidum* à verser, à titre de réduction de prix pour la moins-value subie par les biens litigieux, la somme de :
 - o 105.244,04 euros à PERSONNE1.) avec intérêts légaux depuis le 31 janvier 2020 ;
 - o 154.528,78 euros à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avec intérêts légaux depuis le 28 février 2020 ;
- condamner la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE2.) à verser à chacun de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 100.000.- euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral et de jouissance ;
- réserver le poste relatif aux désordres subis par PERSONNE1.) au niveau du plafond de son appartement en raison des infiltrations ;
- ordonner la capitalisation des intérêts ;
- condamner la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE2.) *in solidum* à verser à chacun de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 5.000.- euros pour le préjudice que leur cause la nécessité d'introduire une action en justice pour faire valoir leurs droits ;
- condamner SOCIETE5.) et SOCIETE2.) *in solidum* à la somme globale de 5.000.- euros au bénéfice des requérants au titre des frais non compris dans les dépens ainsi qu'aux entiers dépens eux-mêmes avec distraction au profit de Maître Cédric BELLWALD qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ;
- la SOCIETE3.) et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ADRESSE5.) » ont été assignés en déclaration de jugement commun.

La société BONN & SCHMITT, représentée par Maître Cédric BELLWALD s'est constituée nouvel avocat à la Cour, en remplacement de la société MOYSE BLESER pour PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en date du 22 février 2020.

Maître Pierre GOERENS s'est constitué pour la société SOCIETE2.) SARL en date du 13 novembre 2020.

La société BONN STEICHEN & PARTNERS, représenté par Maître Fabio TREVISAN s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 24 août 2020.

Par jugement n°2021TALCH02/00075 du 15 janvier 2021 la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., a été déclarée en état de faillite.

Maître Christian STEINMETZ s'est constitué nouvel avocat à la Cour en remplacement de Maître Pierre GOERENS pour la société SOCIETE2.) SARL en date du 17 mars 2021.

Par conclusions du 11 février 2022, PERSONNE1.) a demandé sur base de l'article 212 du Nouveau Code de procédure civile un complément d'expertise.

Par conclusions du 16 février 2022, la société SOCIETE5.) a indiqué ne pas s'opposer à la mission d'expertise telle que proposée par PERSONNE1.). Elle s'est opposée cependant à la nomination de l'expert ASSASSI tout en invoquant la nullité totale ou partielle du rapport d'expertise ASSASSI, sinon son inopposabilité totale, ou à tout le

moins partielle, par rapport à elle. Elle a demandé la nomination de l'expert Romain FISCH.

PERSONNE1.) ne s'est pas opposée à la nomination de l'expert Romain FISCH.

La société SOCIETE2.) en faillite n'a pas pris position.

Par ordonnance du 1^{er} juin 2020, le juge de la mise en état s'est déclaré compétent pour connaître des demandes formulées par PERSONNE1.) et a sur base de l'article 212 du Nouveau Code de procédure civile :

- ordonné une expertise et nommé expert **Monsieur Romain FISCH,**

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

«

- *Se rendre sur les lieux sis à L-ADRESSE1.) ;*
- *Examiner les désordres relatifs aux infiltrations et à la fuite d'eau située au plafond du séjour de PERSONNE1.), les décrire, en indiquer la nature, l'importance, la date d'apparition ; en rechercher l'origine et la ou les causes ;*
- *Fournir tout renseignement de fait permettant au tribunal de statuer sur les responsabilités encourues et relatives à ces désordres ;*
- *Après avoir exposé ses observations sur la nature des travaux propres à remédier aux désordres et leurs délais d'exécution, chiffrer, à partir des devis fournis par les parties ou par les entreprises qu'il consultera à cette fin, éventuellement assistées d'un maître d'œuvre, le coût des travaux. »*

Par deux actes datés au 18 juillet 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont déclaré vouloir se désister de l'instance et de l'action introduite par exploit du 10 juillet 2020 contre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE5.).

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 30 septembre 2022 uniquement quant aux désistements d'instance de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 2 novembre 2022 pour prise en délibéré.

Par jugement interlocutoire n°2022TALCH08/00183 rendu en date du 16 novembre 2022, le tribunal de céans, autrement composé a :

- donné acte à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.) qu'ils se désistent de l'instance et de l'action introduites contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE1.) par acte d'huissier du 10 juillet 2020,
- fait droit au désistement d'instance et d'action,
- déclaré éteintes l'instance et l'action dirigées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE1.),

- condamné PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE1.) à leurs propres frais et dépens de l'instance.

L'expert Romain FISCH a déposé son rapport en date du 2 novembre 2023.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE5.) ont pris un seul corps de conclusions de part et d'autre.

La société SOCIETE2.) en faillite n'a pas pris position.

L'instruction a une nouvelle fois été clôturée par ordonnance du 24 janvier 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 février 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

II. Remarques préliminaires :

Le tribunal constate à la lecture des écrits de PERSONNE1.) que certaines demandes sont également faites au nom de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Ainsi les écrits de PERSONNE1.) indiquent à plusieurs reprises « *les requérants* » respectivement « *les parties concluantes.* », laissant ainsi croire que les demandes sont également formulées pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Dans la mesure où PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont désistés de l'instance et de l'action introduite à l'égard de la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE2.), le tribunal n'en tiendra pas rigueur.

III. Moyens et prétentions des parties :

PERSONNE1.) soutient qu'en présence d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement, les dispositions des articles 1642-1 et suivants du Code civil seraient applicables.

Quant au délai pour agir, PERSONNE1.) fait une distinction entre les vices apparents, les vices cachés et les défauts de conformité et expose quant aux vices apparents que l'article 1642-1 du Code civil n'indiquerait pas dans quels délais les vices apparents doivent être poursuivis judiciairement. Elle indique qu'il serait cependant admis que ce délai soit celui du droit commun, mais que cependant en présence d'un vendeur professionnel, comme en l'espèce, ce délai serait ramené à 10 ans conformément à l'article 189 du Code de commerce.

Le délai de prescription de dix ans courrait, en cas de réception de l'ouvrage, à compter de la date de celle-ci. Par conséquent, la réception de l'ouvrage ayant eu lieu le 10 mars 2017, le délai expirerait uniquement en mars 2027, de sorte que l'action serait ainsi recevable.

Quant aux vices cachés, elle fait valoir que l'article 1646-1 du Code civil ferait référence aux articles 1792 et 2270 du Code civil et qu'il y aurait lieu de distinguer entre les gros ouvrages, soumis à la garantie décennale et des menus ouvrages, soumis à la garantie biennale.

Elle indique, tout en précisant que l'ensemble de ses développements seraient en accord avec la jurisprudence constante, que l'ensemble des désordres n'auraient pas été décelables immédiatement et porteraient sur des éléments qualifiables de gros ouvrages et seraient partant garantis par la garantie décennale.

Quant aux défauts de conformité, elle fait valoir qu'à supposer que les défauts de conformité répondent à un régime juridique distinct des vices, ce qui ne serait généralement pas le cas selon jurisprudence constante, les défauts de conformités seraient tout de même soumis à la prescription décennale, et ce en application de l'article 189 du Code de commerce, de sorte que le délai courait à partir de la livraison de l'objet, c.-à-d. à partir de la remise des clés et non à partir de la réception de l'immeuble.

La remise des clés étant intervenue en mars 2017, la recevabilité de son action ne ferait là non plus aucun doute.

Quant au préjudice matériel, PERSONNE1.) expose que suivant rapport du 2 avril 2019, l'expert judiciaire ASSASSI aurait constaté un ensemble de désordres, chiffré le montant des travaux propres à y remédier ainsi que constaté l'impossibilité de remédier à certains défauts sur les lots privatifs.

Elle soutient que s'agissant de l'immeuble en son ensemble, l'expert aurait chiffré le coût nécessaire à sa mise en conformité à 41.521,07 euros et s'agissant des lots privatifs, l'expert judiciaire ASSASSI aurait constaté qu'il serait impossible de remédier à la non-conformité de l'efficacité énergétique et thermique de type « B », il en serait de même pour la non-conformité acoustique, ainsi qu'à la non-conformité du réseau d'aération, non-conformités qui nécessiteraient la destruction de l'immeuble, raison pour laquelle l'expert aurait chiffré :

- la moins-value pour la non-conformité à l'efficacité énergétique et thermique de type « B » à 8% du prix de vente de chaque appartement ;
- la moins-value pour la non-conformité acoustique à 15% du prix de vente de chaque appartement,
- la moins-value pour la non-conformité du réseau d'aération en commun à 6% du prix de vente de chaque appartement

Soit une moins-value totale de 29% du prix de vente de chaque appartement.

La moins-value des lots serait à restituer aux propriétaires, de sorte qu'elle aurait suivant courrier du 31 janvier 2020, mis en demeure la société SOCIETE5.) de lui verser la somme de 105.244,04.- euros, au titre de la moins-value déterminée par l'expert.

Elle fait valoir que l'expert judiciaire ASSASSI aurait également réservé un poste au titre de la réparation des infiltrations dont elle aurait été victime dans le séjour de son appartement.

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE5.) aurait dans un premier temps, tout en contestant les conclusions de l'expert quant aux prétendues moins-values, refusé de remédier aux désordres relatifs aux infiltrations, suivant courriers des 27 février et 4 mars 2020, raison pour laquelle elle aurait sollicité un complément d'expertise, complément d'expertise auquel la société SOCIETE5.) ne se serait pas opposée à condition qu'un autre expert soit chargé de la mission complémentaire.

L'expert judiciaire FISCH aurait dans le cadre du complément d'expertise constaté le défaut d'étanchéité du balcon appartenant à l'appartement supérieur du propriétaire PERSONNE4.), qui serait l'actionnaire et l'administrateur de la société SOCIETE5.) et associé gérant de la société SOCIETE2.), défaut d'étanchéité qui serait à l'origine des dégâts de l'appartement de PERSONNE1.).

Elle expose que la société SOCIETE5.) se serait proposée de démolir le revêtement existant du balcon et de le remplacer moyennant un revêtement drainant.

Cependant, une fois le revêtement démoli, l'expert judiciaire FISCH aurait constaté :

- l'absence de chanfrein dans les angles rentrants sous l'étanchéité,
- la présence d'une contrepente et une stagnation d'eau en pied de façade,
- la perforation de l'étanchéité à certains endroits, dont en pied de remontée
- l'absence de jonction entre châssis et étanchéité.

L'expert aurait de ce chef préconisé la réfection également du balcon voisin, dans la mesure où le balcon voisin constituerait structuralement un seul balcon.

La société SOCIETE5.) aurait cependant uniquement opté pour la réfection du seul balcon surplombant l'appartement de PERSONNE1.).

Elle fait valoir que les infiltrations présentes dans son appartement semblent s'être arrêtées et les dégâts semblent également avoir été remis en état par la société SOCIETE5.) aux frais de celle-ci.

Elle aurait cependant été dans l'obligation de solliciter une deuxième expertise afin que ses doléances soient prises en compte, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner tant la société SOCIETE5.) que la société SOCIETE2.), *in solidum*, au paiement de la somme de 11.685,45.- euros, au titre de remboursement des frais d'expertise FISCH.

Quant à la prétendue nullité, sinon l'inopposabilité du rapport d'expertise soulevé par la société SOCIETE5.), PERSONNE1.) conteste l'ensemble des griefs de la société SOCIETE5.) à l'égard du rapport d'expertise ASSASSI.

Ainsi, quant au prétendu dépassement de la mission par l'expert ASSASSI, il aurait lieu de retenir que l'expert aurait rigoureusement respecté la mission lui confiée par le Juge des référés. L'expert aurait à ce titre constaté d'innombrables désordres affectant les parties communes qui auraient une incidence sur les parties privatives. Il serait par conséquent erroné d'affirmer que l'expert était uniquement tenu de constater les défauts affectant les parties communes.

La société SOCIETE5.) reprocherait également à l'expert ASSASSI de s'être écarté de sa mission en fixation des moins-values, PERSONNE1.) estime pourtant qu'il serait logique que l'expert ait fixé des moins-values dans la mesure où il était strictement impossible de remédier efficacement aux désordres touchant à la performance énergétique sans procéder à la destruction totale de l'installation de chauffage, non conforme aux plans initiaux.

Elle estime que la société SOCIETE5.) aurait acquiescé les moins-values en omettant de formuler des remarques lors de l'expertise contradictoire, de sorte que contester actuellement le rapport d'expertise dans le cadre de la procédure au fond, uniquement parce que celle-ci lui serait défavorable, démontrerait la mauvaise foi de la société SOCIETE5.).

Elle fait valoir que la société SOCIETE5.) invoquerait encore le dépassement de la mission de l'expert au motif que l'expert aurait chargé le bureau d'étude BETAVI pour déterminer la performance acoustique. Cependant là encore ce moyen ne serait pas fondé alors que l'expert était chargé de constater les désordres relatifs à l'isolation sonore insuffisante.

Finalement, la société SOCIETE5.) reprochait à l'expert ASSASSI le non-respect du principe du contradictoire, cependant dans la mesure où ce moyen serait mentionné dans la partie « *en faits* » et non dans le cadre de la partie « *au fond* », des écrits de la société SOCIETE5.), par conséquent, il aurait lieu de déclarer irrecevable le moyen de la société SOCIETE5.).

PERSONNE1.) soulève tout de même qu'il résulterait du rapport de l'expert ASSASSI que toutes les parties ont été convoquées à l'ensemble des opérations d'expertise et qu'elles ont pu faire valoir leurs observations, de sorte que le rapport ASSASSI serait valable.

Quant à la non-conformité à l'efficacité énergétique thermique de type B, PERSONNE1.) précise que l'établissement d'un certificat de performance énergétique serait une obligation légale aux termes de l'article 3(1) du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007.

Elle fait valoir qu'il ressortirait des écrits de la société SOCIETE5.) qu'elle reconnaîtrait la non-conformité des termes contractuels, cependant la société SOCIETE5.) essaierait de contourner la problématique en indiquant à tort :

- que PERSONNE1.) n'aurait pas subi de préjudice,

- que la société SOCIETE5.) n'aurait pas été en mesure d'installer de chaudière à gaz dans la mesure où la commune d'HEFFINGEN n'était pas reliée au réseau de distribution,
- qu'en posant un plancher au sol la société SOCIETE5.) pensait contrebalancer la situation et rester malgré tout dans l'efficacité énergétique de type « B »,
- que l'expert n'aurait pas disposé des informations nécessaires relatives aux matériaux utilisés pour effectuer ses calculs, et
- que l'expert resterait en défaut de verser les calculs effectués par ses soins.

PERSONNE1.) réplique à l'ensemble des points.

Elle fait valoir que contrairement aux allégations de la société SOCIETE5.), son préjudice serait incontestable. Il serait évident que la valeur des appartements n'aurait pas été la même suivant que l'immeuble appartienne à la classe « B » ou à la classe « E ».

Elle estime que l'adaptation du cahier des charges aurait dès lors inévitablement impliqué la réduction du prix de vente des appartements. Cependant la société SOCIETE5.) se serait abstenue d'informer les acquéreurs de tout changement du cahier des charges.

Elle conteste la jurisprudence citée par la société SOCIETE5.), motif pris que celle-ci ne serait nullement transposable au cas d'espèce, dans la mesure où dans l'affaire litigieuse, un acquéreur profane s'opposait à un vendeur profane qui avait chargé un tiers d'effectuer un diagnostic énergétique qui se serait avéré faux par la suite. Il en serait de même pour les deux autres décisions citées par la société SOCIETE5.), alors qu'il s'agirait là encore à chaque fois d'un vendeur profane.

Elle fait valoir qu'en l'espèce on ne serait pas en présence d'un bien immobilier existant, mais à construire sur plan en vente en futur achèvement, dans le cadre duquel non seulement la loi imposerait d'établir un diagnostic énergétique sous peine de sanction pénale, mais encore l'acte de vente contractualiserait l'engagement de la société SOCIETE5.) de livrer un bien de catégorie énergétique « B ». En conséquence, et dans la mesure où le promoteur professionnel est tenu à une obligation de résultat, s'agissant d'une obligation contractuelle, la société SOCIETE5.) ne saurait s'exonérer en invoquant la faute de l'entrepreneur ou des sous-traitants.

Elle fait valoir que même à supposer que le diagnostiqueur initial se soit trompé, la faute serait exclusivement imputable à la société SOCIETE5.) qui aurait en connaissance de cause fait usage de ce certificat. La gravité de la faute de la société SOCIETE5.) serait partant incontestable.

Elle estime que même à supposer qu'il y ait eu négligence, et non tromperie, ce qui serait en l'espèce difficilement concevable, en l'espèce la négligence constituerait une faute lourde équipollente au dol.

PERSONNE1.) conteste le raisonnement adopté par la société SOCIETE5.) et indique que ce ne serait pas la perte de chance de ne pas contracter ou de contracter à de meilleures conditions qui serait en cause ici, mais la réparation intégrale d'un préjudice certain et actuel, constitué non pas par la disparition d'une éventualité favorable, mais d'une différence de prix dérivant d'un manquement contractuel incontestable, au titre d'une obligation de résultat, laquelle ne saurait être réparée que par le remboursement du trop-perçu, outre tous dommages-intérêts complémentaires, et ce d'autant plus qu'il serait conformément aux conclusions de l'expert ASSASSI, impossible de prendre en charge les coûts des travaux nécessaires pour mettre le bâtiment en conformité avec les normes énergétiques promises et vendues.

Elle fait valoir qu'il serait incontestable que la non-conformité à la classe énergétique spécifiée dans le certificat de performance énergétique aurait également un impact financier sur la valeur du bien immobilier. En effet, un bâtiment moins économe en énergie entraînerait des coûts de fonctionnement plus élevés pour l'acheteur, ce qui réduirait inévitablement sa valeur de revente potentielle. Le préjudice serait donc constitué de la différence entre le prix effectivement payé et le prix, par hypothèse inférieure, qui aurait dû être fixé. Une dévaluation du bien serait incontestable, alors que rien que le fait d'avoir indiqué au futur acquéreur que la chaudière est au mazout et qu'il existe deux certificats énergétiques constituerait un obstacle.

Par conséquent, ce serait à bon escient que l'expert aurait fixé une moins-value.

Elle estime que la société SOCIETE5.) ne saurait valablement soutenir qu'elle aurait été dans l'impossibilité d'installer une chaudière au gaz compte tenu de l'absence de liaison de la commune d'HEFFINGEN au réseau de distribution de gaz.

La société SOCIETE5.) aurait dû en connaissance de cause informer les futurs acquéreurs de l'installation d'une chaudière au gaz, information qui aurait nécessairement eu un impact sur leur choix d'acquérir, soit parce qu'ils auraient décidé de ne pas acquérir, soit parce qu'ils auraient acquis à un meilleur prix.

Elle soutient que la société SOCIETE5.) ne saurait sérieusement invoquer, pour tenter de s'exonérer, le fait que le plan annexé à sa demande d'autorisation mentionnerait, en tout petits caractères, la présence d'une « *cave à mazout* », motif pris que les parties n'ont pas à se livrer à un examen à la loupe des annexes pour y chercher une information contredisant, le cas échéant, ce qui est écrit en toutes lettres dans le contrat.

Ce serait au contraire au rédacteur du contrat, de surcroît professionnel du secteur, en l'espèce la société SOCIETE5.), de s'assurer qu'il n'existe ni incohérence, ni contradiction dans ses actes, et certainement pas à l'acquéreur profane.

La société SOCIETE5.) ne saurait davantage invoquer la mention « Brennstoff heizöl EL » figurant au certificat de performance énergétique du 20 juin 2011 prétendument annexé à la demande d'autorisation de bâtir alors que la société SOCIETE5.) resterait en défaut d'établir que ce document ait été porté à la connaissance des acquéreurs.

PERSONNE1.) conteste encore les développements de la société SOCIETE5.) en ce qu'elle indiquerait que l'expert ne s'expliquerait pas sur les constatations qu'il aurait faites et qui l'ont conduit à remettre en cause la classe énergétique du bâtiment telle que figurant au certificat du 3 juillet 2014. Également, la société SOCIETE5.) ne saurait valablement soutenir que le rapport ne renseignerait pas que l'expert aurait eu connaissance des caractéristiques techniques des matériaux ou qu'il les aurait demandées.

Elle fait valoir qu'il ressortirait expressément du rapport que l'expert ASSASSI a reçu de la part de la commune d'HEFFINGEN le certificat de performance énergétique projeté pour demande d'autorisation de bâtir avec plusieurs pages d'encodage des calculs. Également, l'expert aurait sollicité un bon nombre de documents à la société SOCIETE5.) et à la société SOCIETE2.), demandes restées sans réponses, de sorte que la société SOCIETE5.) ne saurait valablement reprocher à l'expert de ne pas avoir été en possession des documents relatifs aux matériaux.

Elle cite le rapport d'expertise et soutient que l'expert aurait parfaitement fait état des constatations et des raisons l'ayant conduit à établir un nouveau certificat énergétique en se basant sur la réalité matérielle et concrète des lieux existants et non sur la base de travaux théoriques antérieurs à la construction de l'immeuble.

Elle estime que conformément à l'adage "*nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude*", principe juridique bien établi, la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE5.) ne sauraient valablement se prévaloir de leurs propres manquements à fournir les documents demandés à l'expert pour contester ou remettre en question le rapport établi par cet expert.

Elle conteste enfin les allégations de la société SOCIETE5.) qui stipulerait à tort que le rapport d'expertise serait trop succinct et n'indiquerait pas les calculs effectués par l'expert.

Elle cite là encore le rapport d'expertise et indique que le rapport présenterait les frais de mise en conformité ainsi que le détail des moins-values à appliquer.

Aucun grief ne saurait par conséquent être retenu et il aurait par conséquent lieu de purement et simplement entériner, y compris sur le point de l'évaluation des préjudices subis par les concluant.

Quant au défaut d'efficacité acoustique, ce serait tout d'abord à tort que la société SOCIETE5.) soutiendrait que l'expert aurait excédé le cadre de sa mission en chargeant la société BETAVI d'effectuer des tests acoustiques, l'assignation en référé énoncerait, parmi les désordres invoqués, une « *isolation sonore insuffisante entre les appartements* » les tests acoustiques feraient donc incontestablement partie intégrante de sa mission.

PERSONNE1.) soutient qu'en tout état de cause, les tests auraient révélé de nombreux défauts. Tout en citant les conclusions de la société BETAVI, PERSONNE1.) indique que les conclusions du sapiteur seraient éloquentes alors qu'il ressortirait expressément des conclusions que l'efficacité acoustique serait non-conforme à toutes les normes en vigueur (allemandes, belges et françaises) en la matière, que le sapiteur n'a pas pu déterminer précisément la cause de cette non-conformité en raison de l'absence de coopération de la société SOCIETE5.), de sorte qu'il ne serait pas exclu que ce soit toute la conception de l'immeuble qui soit en cause.

PERSONNE1.) poursuit, que l'expert ASSASSI après avoir rappelé dans son rapport avoir « *demandé à (...) SOCIETE2.) et (...) SOCIETE5.) les compositions des parois. Jusqu'à ce jour l'expert ne les a pas reçus !* », l'expert conclurait à bon escient que « *concernant le niveau de performance acoustique du bâtiment, il ressort suivant les tests acoustiques et conclusions effectués par l'expert assermenté Monsieur David STATUCKI du bureau d'étude BETAVI S.à.r.l. (Annexe A12) que l'isolement acoustique aux bruits aériens des logements adjacents du même étage est qualifié de « très nettement non-conforme aux 3 normes ». Cependant et au vu des appartements achevés, il n'est plus possible de remédier à ces défauts acoustiques de manière efficace. Une moins-value sera appliquée sur la présence des nuisances sonores présentes entre appartements* »

Elle fait valoir que la société SOCIETE5.) soutiendrait encore n'avoir pris aucun engagement contractuel en matière acoustique hormis en ce qui concerne l'isolation phonique entre étages, conformément au point 1.8 « *Chapes flottantes avec isolant phonique sur membrane ou similaire* » du cahier des charges. Néanmoins, une chape flottante serait précisément « *utilisée sur un plancher porteur, léger ou massif, pour améliorer l'isolation des bruits aériens et des bruits d'impact* » (pièce n° 23).

La société SOCIETE5.) aurait, par conséquent, bien pris un engagement garantissant l'isolation acoustique.

Quant à la proposition d'installer des panneaux d'isolation phonique sur le mur séparant les séjours de son appartement et l'appartement de Monsieur PERSONNE5.) au rez-de-chaussée, mais également au 1^{er} étage de l'immeuble séparant l'appartement des consorts PERSONNE6.) de l'appartement voisin, suivant correspondances des 20 juin et 25 septembre 2017, restée sans réponse, PERSONNE1.) estime que cette proposition constituerait une admission de responsabilité quant au problème d'efficacité acoustique des appartements et que l'absence de réponse serait légitime et justifiée dans une situation où les copropriétaires envisageaient d'assigner en référé la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE5.) pour faire constater les désordres.

Elle s'oppose en tout état de cause à ce que la société SOCIETE5.) procède à la pose des panneaux d'isolation phonique, telle proposée dans son courrier du 26 septembre 2017, il appartiendrait éventuellement à un entrepreneur fiable et sérieux, de procéder en temps voulu à ces travaux s'il s'avérait que ces travaux puissent remédier à ces

problèmes dans la mesure où l'expert ASSASSI dans son rapport affirmerait que toute remise en conformité serait impossible.

Elle conclut à la condamnation de la société SOCIETE5.) au paiement de la moins-value, dont le montant servira précisément à financer ces travaux, le cas échéant.

Quant au défaut de conformité du réseau d'aération, PERSONNE1.) indique que le défaut de conception serait incontestable, l'expert ASSASSI ayant parfaitement constaté que « *certaines appartements partagent le même système d'aération, au lieu de gaines séparées* », raison pour laquelle les odeurs des uns se propageraient.

Il serait donc inexact d'affirmer qu'aucun élément du rapport d'expertise ne permettrait d'établir que les appartements des demandeurs soient affectés par de telles nuisances.

Finalement, elle augmente sa demande en dommages et intérêts fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil et demande ainsi la condamnation solidaire sinon *in solidum* de la société SOCIETE5.) et de la société SOCIETE2.) au paiement de la somme de 14.032,07.- euros.

La société SOCIETE5.) soulève à « *à titre principal et liminaire et avant toute défense au fond, la nullité totale ou partielle du rapport d'expertise ASSASSI, sinon son inopposabilité totale ou à tout le moins partielle* »

Elle fait valoir que PERSONNE1.) en sollicitant une moins-value totale de 29% du prix de vente de son appartement, convoiterait à tort l'entérinement du rapport d'expertise ASSASSI.

Pourtant, l'expert, en ayant fixé des moins-values pour les prétendues non-conformités à l'efficacité énergétique et thermique de type « B », du bâtiment, et une prétendue non-conformité acoustique, ainsi que la prétendue non-conformité du réseau d'aération en commun, aurait excédé les limites de sa mission.

La société SOCIETE5.) expose que suivant ordonnance des référés, l'expert ASSASSI aurait uniquement eu pour mission d'effectuer des constatations matérielles, ainsi que de proposer des solutions techniques aux éventuels désordres constatés, de sorte qu'en prenant la liberté de se prononcer sur d'éventuelles moins-values, l'expert aurait déterminé l'étendue du dommage, excédant de ce chef sa mission.

Elle fait valoir que si par impossible le tribunal n'était pas de cet avis, il y aurait néanmoins lieu de dire nulles, sinon inopposables à la société SOCIETE5.) les parties du rapport ASSASSI dans lesquelles l'expert aurait débordé le cadre de sa mission légale, à savoir lorsqu'il s'est livré à des tests acoustiques et lorsqu'il s'est prononcé sur d'éventuelles moins-values.

Au fond, la société SOCIETE5.) expose que les parties seraient liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil, de sorte

que les articles 1792 et 2270 du Code civil seraient applicables conformément aux dispositions de l'article 1646-1 du Code civil.

Quant aux désordres invoqués, elle demande qu'acte lui soit donné que d'importants travaux de réfection d'un balcon se trouvant en surplomb de l'appartement de PERSONNE1.) ont été effectués et validés par l'expert, de sorte que les infiltrations ont été stoppées et les dégâts provoqués ont été réparés.

Quant aux autres prétendus désordres, notamment la prétendue non-conformité à l'efficacité énergétique thermique de type « B », la société SOCIETE5.) expose à titre indicatif que les raisons ayant conduit les parties à s'interroger sur le certificat de performance énergétique, ce ne serait pas le fait que le bâtiment ait souffert d'un manque de confort par l'effet de la sensation de froid en son intérieur, ni que la consommation énergétique soit du niveau d'un bâtiment énergivore, mais serait uniquement dû au fait que le cahier des charges joint à l'acte de vente stipulerait que le bâtiment serait pourvu d'une chaudière au gaz alors qu'il dispose d'une chaudière à mazout.

Elle fait valoir qu'elle aurait fait usage d'un cahier des charges standard, qui serait adapté en fonction des résidences qu'elle construit. Elle explique que ce seraient toujours des chaudières à gaz qui seraient installées, sauf dans le cas où la commune ne serait pas équipée de conduites à gaz. Ceci aurait été le cas en espèce, la commune de HEFFINGEN, comme le soulignerait l'expert ASSASSI, ne disposant pas des conduites à gaz, de sorte qu'elle n'aurait eu d'autre choix que d'installer une chaudière à mazout.

Elle expose que l'expert ASSASSI aurait parfaitement constaté que deux cuves figuraient sur les plans d'autorisation de bâtir, constat qu'aurait également pu faire les acquéreurs.

L'architecte PERSONNE7.) du bureau SOCIETE7.) S.à.r.l. aurait été chargé d'établir le passeport énergétique annexé aux contrats de vente en l'état futur d'achèvement. Cependant, il aurait erronément indiqué que la source d'énergie était du gaz, alors qu'il ne pouvait s'agir que de mazout dans la Commune de HEFFINGEN. Cette erreur serait d'autant plus étonnante dans la mesure où PERSONNE7.) aurait établi le passeport énergétique sur la base des plans joints à la demande d'autorisation sur lesquels figuraient la cave à mazout et que le certificat de performance énergétique établi le 20 juin 2011 par l'architecte PERSONNE8.), qui a été joint à la demande d'autorisation de bâtir, ferait état d'une chaudière à mazout.

PERSONNE1.) verserait l'acte de vente en état futur d'achèvement de son appartement qui mentionnerait le certificat de performance énergétique établi par SOCIETE7.) S.à.r.l. en date du 3 juillet 2014 et qui mentionne les classes énergétiques « B » pour l'efficacité énergétique (*Energieeffizienzklasse*) et « B » pour l'isolation (*Wärmeschutzklasse*). Elle s'appuierait sur le passeport énergétique établi par l'expert ASSASSI, qui retiendrait pour l'efficacité énergétique « E » (*Energieeffizienzklasse*) et « E » pour l'isolation (*Wärmeschutzklasse*). Cependant, bien que l'expert ASSASSI indique avoir établi le

passoport énergétique « As built » sur base des plans, du cahier des charges et des constatations faites sur place, les calculs effectués par l'expert feraient défaut.

De même, le rapport d'expertise ne renseignerait pas que l'expert avait connaissance des caractéristiques techniques des matériaux, ni même qu'il les aurait demandées ou qu'il aurait pratiqué des sondages pour les déterminer.

L'expert n'expliquerait pas non plus les prétendues constatations qu'il aurait faites sur place et qui l'auraient conduit à remettre en cause le passeport énergétique établi par l'architecte PERSONNE7.) du bureau SOCIETE7.) S.à.r.l. en date du 3 juillet 2014, qui a été annexé aux contrats de vente en état futur d'achèvement.

En outre, l'expert ASSASSI arriverait à classer le bâtiment dans une classe énergétique et d'isolation thermique inférieure à celle retenue par l'architecte PERSONNE8.) dans le certificat de performance énergétique établi le 20 juin 2011 qui aurait retenu une classe « D » pour l'efficacité énergétique (*Energieeffizienzklasse*) et « D » pour l'isolation (*Wärmeschutzklasse*).

La société SOCIETE5.) précise qu'en effet, il aurait été prévu que la résidence soit équipée de radiateurs, mais ils (la société SOCIETE5.) et le constructeur SOCIETE2.) auraient finalement opté pour un chauffage au sol, ce qui les aurait amenés à faire établir un nouveau certificat de performance énergétique le 3 juillet 2014 par le bureau SOCIETE7.) S.à.r.l., alors qu'ils pouvaient légitimement penser qu'en raison de la pose d'un plancher chauffant, les performances énergétiques du bâtiment seraient meilleures.

La société SOCIETE5.) estime que si toutefois et, malgré les lacunes qu'il comporte, le rapport d'expertise ASSASSI devait être pris en considération en ce qu'il a classé le bâtiment en classe E pour l'efficacité énergétique (*Energieeffizienzklasse*) et E pour l'isolation (*Wärmeschutzklasse*) au lieu des classes B figurant dans le certificat de performance énergétique figurant à l'acte de vente, cela ne signifierait pas pour autant que la responsabilité d'I.R.L. serait engagée.

Le défaut allégué par PERSONNE1.) serait à qualifier de défaut de conformité. En effet la Cour d'appel aurait, dans un cas similaire où le passeport énergétique communiqué lors de la vente mentionnait que l'immeuble appartenait à la classe énergétique « E » et à la classe d'isolation thermique « F » alors que l'expert nommé par le tribunal en avait conclu qu'il relevait de classe énergétique « H » et de la classe d'isolation thermique « G », rappelé que : *« La jurisprudence et la doctrine qui se sont développés en France en relation avec la multiplication des diagnostics techniques exigés lors d'une vente d'immeuble (amiante, termites, diagnostic énergétique) relèvent que ces diagnostics ont pour but premier d'améliorer la connaissance par l'acquéreur de l'immeuble vendu en lui permettant de disposer d'informations claires et précises sur des éléments essentiels d'un bien. »*

Dans le même esprit, le règlement grand-ducal du 30 novembre 2017 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation dispose que tout acheteur ou locataire qui a déclaré son intérêt à l'acquisition ou à la location d'un bâtiment

d'habitation, doit pouvoir consulter le certificat de performance énergétique du bâtiment d'habitation concerné et oblige, au moment où le changement de propriétaire devient effectif, le vendeur à communiquer sans délai une copie du passeport énergétique au nouveau propriétaire.

L'obligation d'information qui pèse ainsi sur le vendeur est une obligation médiate.

À défaut pour le vendeur de posséder les compétences techniques nécessaires, l'information qu'il délivre ne procède pas de ses vérifications propres, mais de la prestation exécutée par un professionnel certifié. Le vendeur exécute donc correctement son obligation d'information en transmettant cet état, que les mentions de celui-ci s'avèrent justes ou erronées. »

La société SOCIETE5.) expose que la Cour de cassation française aurait dans le cadre d'un arrêt, après avoir constaté que la venderesse n'avait pris aucun engagement spécifique et exprès en ce qui concerne la classe énergétique et la classe d'isolation thermique de l'immeuble à livrer et qu'elle s'était limitée à transmettre aux acquéreurs le certificat qu'elle a fait dresser, jugé qu'un manquement à son obligation de délivrance ne serait pas donné.

Elle estime que ces deux décisions seraient transposables au cas d'espèce, alors que le cahier des charges établi par la société SOCIETE5.) ne contiendrait pas d'engagement spécifique en ce qui concerne la classe énergétique. Elle aurait fait établir le diagnostic de performance énergétique par un architecte, c'est-à-dire par un professionnel accrédité. Aucun élément objectif n'aurait permis de supposer qu'elle aurait été en mesure d'en constater l'éventuelle inexactitude. Elle estime par ailleurs que par la pose d'un plancher chauffant en lieu et place de radiateurs dans les pièces habitables, elle aurait pu légitimement penser que le certificat de performance énergétique soit meilleur que celui qui a été déposé avec la demande d'autorisation de bâtir, de sorte qu'il aurait lieu d'en conclure qu'aucun manquement de la part de la société SOCIETE5.) à son obligation de délivrance ne serait donné. Elle demande par conséquent de déclarer non fondée la demande en indemnisation du chef de la non-conformité à l'efficacité énergétique thermique de type « B ».

À titre subsidiaire, la société SOCIETE5.) fait valoir que le préjudice subi par PERSONNE1.) ne consisterait pas dans l'application d'une moins-value de 8% du prix de vente, alors que tel que l'aurait retenu la Cour d'appel dans l'arrêt précité, le préjudice par un acquéreur en relation avec une faute commise dans l'établissement du passeport énergétique *« se limite à une perte de chance de contracter, voir de contracter à un prix plus avantageux. »*.

Elle estime qu'en l'espèce, PERSONNE1.) ne démontrerait pas que le diagnostic de performance énergétique, qui n'aurait légalement qu'une simple valeur informative, ait exercé une quelconque influence sur le prix de vente de son appartement, ou qu'elle aurait acquis à des conditions plus avantageuses, ce qui constituerait au titre de la perte

de chance, un préjudice en relation de causalité directe et certaine avec une éventuelle faute dans le chef de la société SOCIETE5.).

À titre plus subsidiaire, la société SOCIETE5.) estime qu'il incomberait au tribunal de fixer le montant, respectivement le pourcentage de perte de chance, et se base pour ce faire sur une décision du Tribunal de Grande Instance de Saint-Étienne du 8 janvier 2023, alors que rien ne permettrait de conclure, dans le cas d'espèce, que PERSONNE1.) n'aurait pas acheté son appartement si elle avait été informée de ce que sa classe d'efficacité énergétique n'était pas de type « B ». Par, ailleurs elle aurait fait le choix d'acheter un appartement et de vivre dans une commune qui n'est pas équipée de conduites de gaz, ses chances de trouver un appartement similaire présentant de meilleures caractéristiques énergétiques étaient partant nulles, de sorte que si par impossible une moins-value était à retenir, il aurait lieu de la fixer tout au plus à 1%, dans la mesure où la perte de chance de PERSONNE1.) serait extrêmement limitée.

Quant au prétendu défaut d'efficacité acoustique, la société SOCIETE5.) maintient ses développements relatifs au dépassement par l'expert de sa mission.

À titre subsidiaire, elle constate que les tests acoustiques effectués par la société BETAVI S.à.r.l. préciseraient qu'« *en l'absence de normes acoustiques spécifiquement luxembourgeoises, les mesures ont été comparées aux exigences habituellement formulées dans les pays limitrophes : France, Belgique et Allemagne* », de sorte qu'en l'absence de normes luxembourgeoises en matière acoustique et dans la mesure où la société SOCIETE5.) n'aurait pris aucun engagement contractuel en la matière si ce n'est en ce qui concerne l'isolation phonique entre les étages (point 1.8 du cahier des charges), aucun défaut de conformité de l'isolation phonique ne saurait être retenu contre elle. Il y aurait par conséquent lieu de débouter purement et simplement PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation du chef d'un défaut d'efficacité acoustique.

Elle estime que si toutefois le tribunal était d'avis qu'une faute puisse être retenue dans son chef, il aurait lieu de constater que l'expert ASSASSI se serait facilité la tâche en fixant des moins-values, tout en passant sous silence un certain nombre des mesures réalisées qui seraient conformes aux normes des pays limitrophes, ainsi qu'en omettant de rechercher des solutions aux prétendus problèmes acoustiques.

Elle expose, quant à l'isolement acoustique aux bruits aériens entre les locaux juxtaposés (transmission verticale de haut en bas), que la société BETAVI S.à.r.l. aurait vérifié l'isolation phonique entre l'appartement de PERSONNE1.) au rez-de-chaussée (dont les contours sont surlignés en jaune à la page 3 du rapport BETAVI) et l'appartement de Monsieur PERSONNE9.) au 1^{er} étage en positionnant des microphones et les capteurs dans les séjours et chambres respectifs des deux appartements.

Les résultats de ces mesures auraient retenu que l'isolement acoustique entre les locaux juxtaposés verticalement, c'est-à-dire entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de

l'immeuble, serait conforme aux normes allemande et française et même supérieure à la norme belge.

Cependant, l'expert ASSASSI ne le mentionnerait pas dans son rapport. Ce point serait toutefois crucial, dans la mesure où l'isolement acoustique entre étages, qui respecterait toutes les normes étrangères, serait le seul qui aurait été prévu au cahier des charges.

Quant à l'isolement acoustique aux bruits aériens entre les locaux adjacents (transmission horizontale entre locaux adjacents), la société BETAVI S.à.r.l. aurait réalisé une mesure au rez-de-chaussée entre le séjour de l'appartement de PERSONNE1.) et les séjour et hall de l'appartement de Monsieur PERSONNE10.)

La société BETAVI S.à.r.l. indiquerait que la zone investiguée se limiterait à une partie du rez-de-chaussée et qu'elle aurait des valeurs d'isolement acoustique non conformes aux normes allemande, française et belge et qu'il conviendrait de corriger ce point par l'application de disposition correctives adaptées en lien avec les performances acoustiques désignées, laissant clairement entrevoir que des solutions techniques existeraient pour remédier à cette faiblesse. Cependant l'expert ASSASSI affirmerait à tort qu'il ne serait plus possible de remédier à ces défauts acoustiques puisque les appartements seraient achevés.

Elle estime que contrairement aux conclusions de l'expert ASSASSI, il serait toujours possible d'améliorer une isolation acoustique entre appartements et elle aurait par l'intermédiaire du constructeur, la société SOCIETE2.), par courriel du 20 juin 2017, proposé plusieurs dates pour venir installer des panneaux d'isolation phonique, non seulement sur le mur séparant les séjours des appartements de PERSONNE1.) et de Monsieur PERSONNE5.) au rez-de-chaussée, mais également au 1^{er} étage de l'immeuble sur le mur séparant les séjour et hall de l'appartement de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'appartement voisin. Ce courriel serait resté sans réponse de la part des différents copropriétaires.

Par ailleurs, en date du 25 septembre 2017, la société SOCIETE5.) aurait envoyé une lettre recommandée à PERSONNE1.), pour l'informer qu'elle entendait améliorer l'isolation acoustique entre appartements en proposant de réaliser la mise en œuvre de panneaux de marque SOCIETE8.). À cette lettre aurait été joint un croquis reprenant la pose des panneaux ainsi qu'une fiche technique de ces derniers. Cependant, là encore, aucune suite n'aurait été donnée à ce courrier.

Elle précise que ce geste commercial ne serait en aucun cas un aveu de responsabilité de la société SOCIETE5.), alors qu'il n'existerait pas de norme à respecter au Grand-duché de Luxembourg en matière acoustique et que la société SOCIETE5.) n'aurait pris aucun engagement contractuel en la matière.

La société SOCIETE5.) conteste en tout état de cause les conclusions de l'expert ASSASSI en ce qu'il aurait retenu une moins-value de 15% du prix de vente de chaque

appartement et conclu au débouté de la demande de PERSONNE1.) en indemnisation du chef d'un prétendu défaut d'efficacité acoustique de son appartement.

Elle estime que si par impossible, le tribunal était d'avis que l'isolation phonique devait être renforcée sur certains murs, il y aurait lieu d'autoriser la société SOCIETE5.) de procéder à la pose des panneaux d'isolation phonique telle que proposé dans son courrier du 25 septembre 2017, en ayant recours à une entreprise spécialisée en la matière.

Quant au prétendu défaut de conformité du réseau d'aération en commun, la société SOCIETE5.) relève que l'expert ASSASSI aurait indiqué dans le cadre de son préambule que certains appartements partageraient le même système d'aération, affirmant péremptoirement que ce serait un défaut de conception qui serait à l'origine de nuisances olfactives, sans préciser quels seraient les appartements qui en souffriraient et quelle serait l'étendue de ces nuisances.

Elle fait valoir que l'appartement de PERSONNE1.) ne serait pas visé par l'expert ASSASSI.

En tout état de cause, l'expert ASSASSI n'indiquerait ni pour quelles raisons il serait d'avis qu'un système d'aération en commun constituerait un vice de conception ni bien entendu par rapport à quelle(s) norme(s) applicable(s) il en arrive à cette conclusion.

L'expert ne relèverait pas non plus l'existence de problèmes, olfactifs ou autres, qu'il aurait lui-même décelé qui seraient liés au système posé et surtout que l'appartement de la partie demanderesse en serait affecté.

Néanmoins, l'expert ASSASSI fixerait une moins-value de 6% du prix de vente de chaque appartement pour le réseau d'aération en commun, conclusions qui seraient formellement contestées sur ce point.

La société SOCIETE5.) précise qu'il serait question des aérations des salles de bain et selon la fiche technique de la marque SOCIETE9.), versée aux débats, la connexion de plusieurs appartements dans un même réseau serait possible.

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver que son appartement serait affecté de nuisances olfactives, de sorte qu'il aurait lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande visant à voir appliquer une moins-value de 6% pour le réseau d'aération en commun.

Finalement, la société SOCIETE5.) fait valoir que si par impossible le tribunal venait à la conclusion qu'il y aurait lieu de condamner la société SOCIETE5.) à payer des moins-values pour l'un ou l'autre poste des postes détaillés ci-avant, il ne devrait pas prendre comme référence le prix d'achat TTC renseigné à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, ce prix incluant le terrain, qui ne perdrait pas de valeur. Par conséquent, une éventuelle moins-value ne serait à appliquer que sur le coût de la construction qui s'élèverait pour PERSONNE1.) à 160.528,68.- euros.

Quant à la demande en indemnisation d'un prétendu préjudice moral et de jouissance, la société SOCIETE5.) conteste tout trouble de jouissance ainsi que toute crainte relative à l'absence d'acquéreur en cas de vente, alors que deux appartements auraient déjà été vendus, de sorte qu'il y aurait lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation pour préjudice moral.

Elle conteste également la demande en remboursement des frais d'avocat, en l'absence de faute dans son chef ainsi qu'en l'absence de pièces en ce sens.

Elle se rapporte à prudence quant à la demande en remboursement des frais de l'honoraire de l'expert FISCH, ainsi qu'à la demande en déclaration de jugement commun à l'encontre de la SOCIETE3.) et du Syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE5.) ».

Elle estime que la demande en capitalisation des intérêts serait à déclarer non fondée dans la mesure où les intérêts légaux seraient à allouer à partir de la demande en justice du 10 juillet 2020, de sorte qu'au moment de la demande en justice, les intérêts légaux n'étaient pas dus pour une année entière.

La société SOCIETE2.) en faillite indique ne pas avoir été en mesure d'obtenir d'explications concrètes, ni de pièces de la part de la direction actuelle du failli concernant le chantier litigieux.

Le curateur fait valoir qu'à défaut de disposer de plus amples explications, il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne le bien-fondé des demandes et précise qu'en raison de l'état de la faillite, le juge ne serait plus en droit de condamner la concluante au paiement d'un quelconque montant, de sorte qu'il aurait tout au plus à quantifier la créance.

Le curateur conteste finalement toute demande d'indemnité de procédure.

IV. Motifs de la décision

La demande ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

1. Quant au rapport d'expertise ASSASSI

La société SOCIETE5.) demande de prononcer la nullité du rapport d'expertise ASSASSI du 2 avril 2019, en raison du non-respect du principe du contradictoire par l'expert, en second lieu en raison du non-respect de sa mission et en troisième lieu, elle demande d'écarter le prédit rapport d'expertise des débats.

Pour analyser la demande en annulation du rapport d'expertise, il convient dans un premier temps de définir la portée du principe du contradictoire, pour ensuite vérifier si

en l'espèce, ce principe a été respecté par l'expert judiciaire et de déterminer finalement, le cas échéant, quelles sont les sanctions du non-respect de ce principe.

o Portée du principe du contradictoire

Il est de principe que l'expert doit opérer en présence des parties ou de leurs représentants dûment convoqués, notamment au regard du respect du principe du contradictoire. Ce principe ne requiert néanmoins pas que les parties soient convoquées à chacune des opérations de l'expertise. En effet, certains actes peuvent être accomplis hors la présence des parties ou de leurs représentants sans que cela puisse attenter au caractère contradictoire de l'expertise, à condition toutefois que l'expert fournisse aux parties tous éléments utiles de discussion de sorte que le principe du respect des droits de la défense soit observé.

Ainsi a été annulée, l'expertise réalisée sans respecter l'obligation, mise à charge de l'expert, par la décision qui le désignait, d'informer les parties au cours d'une ultime réunion, du résultat de ses opérations en les invitant à présenter leurs observations écrites dans un certain délai (Cass. civ., 2ème chambre civile, 24 février 2005, Bull. civ. II, n° 46 ; Gaz. Pal. 18 août 2005, 1, note PERSONNE11.)).

L'exigence que les opérations d'expertise doivent se faire en présence des parties ou elles dûment appelées s'explique par la volonté d'assurer aux parties la possibilité de faire aux experts les observations et réquisitions utiles à leurs intérêts. (Cour, 22 mars 2012, n° 35898)

o Respect du principe du contradictoire dans le cas de l'espèce

La société SOCIETE5.) explique que l'expertise judiciaire ne serait pas contradictoire, dans la mesure où l'expert aurait conclu à la non-conformité du réseau d'aération des salles de bain de l'immeuble, sans avoir pris le soin d'inviter les parties assignées à faire part de leurs observations.

Aux termes de l'article 472 du NCPC, « *l'expert doit prendre en considération les observations ou réclamations des parties, et, lorsqu'elles sont écrites, les joindre à son avis si les parties le demandent* » (...). »

Les observations ou réclamations des parties dont il est question à l'article 472 du NCPC et que l'expert doit prendre en considération sont celles que les parties lui font parvenir au cours du déroulement des opérations d'expertise.

Il ne résulte d'aucun élément probant du dossier que la société SOCIETE5.) aurait en cours d'expertise fait parvenir des observations et des réclamations à l'expert ASSASSI que celui-ci aurait omis de prendre en compte.

De plus, la société SOCIETE5.) n'indique pas pour quel motif il aurait incombé à l'expert d'inviter les parties à prendre position.

Au vu de ce qui précède, le grief tenant à une violation du principe du contradictoire tiré du constat par l'expert de la non-conformité du réseau d'aération des salles de bain de l'immeuble, sans avoir pris le soin d'inviter les parties assignées à faire part de leurs observations, laisse d'être fondé.

Quant au reproche du non-respect de la mission d'expertise, il ressort de l'ordonnance n°2018TALREFO/314 du 26 juin 2018, que la mission d'expertise était de :

« 1. constater les éventuels vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités dont sont affectées les parties communes de l'immeuble L-ADRESSE1.),

2. rechercher les causes des désordres et proposer les travaux pour y remédier,

3. constater l'incidence desdits travaux sur les parties privatives des différents copropriétaires,

4. déterminer dans quelle classe est rangé l'immeuble litigieux tant pour l'efficacité énergétique (« Energieeffizienzklasse ») que pour l'isolation (« Wärmeschutzklasse »),

5. indiquer la nature des travaux requis pour que l'immeuble en question atteigne le degré de performance énergétique et d'isolation thermique suffisant pour être rangé dans la classe "B" tant pour l'efficacité énergétique (« Energieeffizienzklasse ») que pour l'isolation (« Wärmeschutzklasse »),

6. évaluer le coût des travaux requis pour remédier aux désordres et pour que l'ensemble atteigne le degré de performance énergétique et d'isolation thermique suffisant pour être rangé dans la classe "B", d'une part, dans l'hypothèse où l'assignée sub 1) s'exécuterait en nature que, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers »

L'expert était partant, contrairement aux allégations de la société SOCIETE5.), tenu de déterminer dans quelle classe énergétique est rangé l'immeuble tant pour l'efficacité énergétique (« Energieeffizienzklasse ») que pour l'isolation (« Wärmeschutzklasse »), d'indiquer la nature des travaux requis pour que l'immeuble en question atteigne le degré de performance énergétique et d'évaluer le coût des travaux requis pour remédier aux désordres pour que l'ensemble atteigne le degré de performance énergétique et d'isolation thermique suffisant pour être rangé dans la classe « B ».

Bien que l'ordonnance ne mentionne pas expressément l'isolation sonore, l'expert était tenu de dresser un constat détaillé au sujet des vices et malfaçons dont sont affectées les parties communes de l'immeuble, de rechercher les causes des désordres et de proposer les travaux pour y remédier, ainsi que constater l'incidence desdits travaux sur les parties privatives des différents copropriétaires,

L'isolation sonore insuffisante entre les appartements touchant tant les parties communes que les parties privatives, l'expert n'a pas outrepassé sa mission.

La société SOCIETE5.) reproche également à l'expert d'avoir outrepassé sa mission en dressant un passeport énergétique et en mandant un tiers pour effectuer des tests acoustiques.

Or, tel que retenu ci-avant, l'expert était tenu de dresser un constat des vices et malfaçons, les méthodes pour y parvenir ayant été laissées à la discrétion de l'expert.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE5.), estime qu'il y aurait lieu d'écarter le rapport d'expertise judiciaire, alors que l'expert aurait fait des constatations qui seraient en contradiction flagrante avec sa mission. Or, tel que retenu ci-avant, l'expert n'a pas outrepassé sa mission.

Les moyens développés par la société SOCIETE5.) sont partant à rejeter, de sorte que l'expertise judiciaire ASSASSI du 2 avril 2019 est parfaitement valable.

2. Quant aux principes régissant le rapport d'expertise judiciaire :

Il est de principe que les parties sont libres de contester les données d'un rapport d'expertise, en invoquant tout élément de nature à mettre en doute les conclusions du rapport, et s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour 8 avril 1998, *Pas.* 31, 28).

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, *Pas.* 19, 17).

C'est à la lumière de ces principes que le tribunal analysera le rapport de l'expert ASSASSI.

3. Quant au bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) :

Le tribunal constate que la demande de PERSONNE1.) contre la société SOCIETE5.) est basée principalement sur les dispositions régissant la vente en l'état futur d'achèvement.

S'agissant d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement, il faut retenir que, pour que les dispositions protectrices de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction invoquée par les requérants soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception expresse

ou tacite de l'immeuble. Avant la réception définitive de l'immeuble, la responsabilité des constructeurs s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro 28935 du rôle).

Il convient donc dans un premier temps d'examiner l'existence d'une éventuelle réception.

Les parties s'accordent pour dire qu'il y a eu réception de l'immeuble.

PERSONNE1.) indique avoir réceptionné l'immeuble en date du 20 février 2017, date non contestée par la société SOCIETE5.).

Il convient par conséquent de dire qu'il y a eu une réception expresse en date du 20 février 2017.

Étant donné qu'il y a eu réception de l'immeuble, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil trouvent application. Ces dispositions instituent un régime de garantie particulier, dérogatoire au droit commun de la garantie des vices de la chose vendue.

Les principes régissant le régime de garantie des vices en matière d'immeubles à construire sont les suivants :

La distinction entre vices apparents et vices cachés est purement technique dès lors que la qualification du vice dépend exclusivement de la date de sa révélation effective (PERSONNE12.), « *Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits* », Pas. 28, 1990, p.2 ; « *La responsabilité civile des personnes privées et publiques* », 2^e édition, Pas. 2006, n° 621, p. 504).

Les vices apparents sont régis par l'article 1642-1 du Code civil. Cette disposition, conçue en vue de protéger l'acheteur, déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 du même Code et énonce, indirectement, mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge. Aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'est nécessaire. À défaut de décharge expresse, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable, à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents. L'acheteur n'est pas tenu au respect du délai de dénonciation de l'article 1648 du Code civil, puisque ce texte ne prévoit plus, depuis l'abrogation par la loi du 15 mars 1987 de la modification législative intervenue le 28 novembre 1976, le délai d'un an pour l'exercice de l'action des vices apparents de l'article 1642-1 du Code civil (Cour d'appel, 9 novembre 2005, n° 28753 et 28939 du rôle). L'acheteur dispose du délai de trente ans pour agir en justice (Cour d'appel, 30 mars 1999, n° 20541 du rôle ; 28 juin 1995, n° 16686 du rôle ; Cour de cassation, 6 juillet 2006, n° 45/06).

Aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a pu être constaté par l'acquéreur, soit avant la réception de l'ouvrage, c'est-à-dire la livraison de l'ouvrage, soit à l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de

possession par l'acquéreur, le plus tardif de ces deux événements étant déterminant. En survenant après ce délai, le vice perd la qualification d'apparent pour prendre celle de vice caché.

En matière de vente d'immeubles à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices. Concernant plus particulièrement la garantie des vices cachés, l'article 1646-1 du Code civil traite le vendeur d'immeuble à construire comme un locateur d'ouvrage et lui impose la même garantie des vices cachés, renvoyant à l'obligation de garantie résultant pour ceux-ci des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Le tribunal rappelle que les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent, en matière de louage d'ouvrage, à charge des constructeurs et après réception des travaux, une garantie décennale pour les gros ouvrages et une garantie biennale pour les menus ouvrages.

Il y a également lieu de rappeler que dans le régime de garantie institué par l'article 1646-1 précité qui renvoie aux délais de garantie imposés aux architectes, entrepreneurs et autres locateurs d'ouvrage par les articles 1792 et 2270 du Code civil, l'action en garantie tant décennale que biennale n'est pas soumise à l'exigence d'être intentée dans un bref délai (Cour d'appel, 17 mai 1995, n° 16800 et 16892 du rôle).

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeubles à construire, le tribunal retient que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil. C'est sur base de l'obligation de délivrance et non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée. Le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat. Il incombe à l'acheteur, au moment de la délivrance, de vérifier si la chose livrée est bien conforme à la chose vendue et, dans la négative, de faire toutes réserves utiles. Il faut en déduire qu'en principe, les défauts de conformité sont couverts par la réception, sans réserves, de l'ouvrage. Cette solution ne peut cependant valoir qu'au titre des non-conformités apparentes. Il ne peut y avoir agrément, tacite ou non, de la part de l'acquéreur que s'il a pu avoir connaissance de la non-conformité, de sorte qu'à défaut de réclamation, il peut être considéré comme ayant accepté la chose livrée telle qu'elle est. En matière de défauts de conformité cachés, c'est la prescription trentenaire de droit commun qui s'appliquera.

Par conséquent il faut distinguer en premier lieu, s'il est question d'une obligation de conseil, respectivement de conformité ou s'il s'agit d'un vice de construction.

En effet, en cas de violation de l'obligation de conseil ou de l'obligation de conformité (p.ex. en cas défaut de livraison d'une prestation convenue), le maître de l'ouvrage dispose du délai de prescription de droit commun de 10 ou 30 ans à partir de la réception de l'ouvrage, étant précisé qu'à défaut de réserves non équivoques, l'acte de réception comporte agrément des défauts de conformité apparente et rend en principe le maître de

l'ouvrage forclos à agir de ce chef. (PERSONNE12.), « *La responsabilité civile des personnes privées et publiques* », 3^e édition, Pas. 2014, n° 625)

En deuxième lieu, il faut distinguer, s'il est question de vices affectant un gros ouvrage ou menu ouvrage.

En cas de vice de construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et compromettent la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage (PERSONNE12.), « *La responsabilité civile des personnes privées et publiques* », 3^e édition, Pas. 2014, n° 625).

En troisième lieu, il faut distinguer s'il est question d'un vice affectant un gros ouvrage, affectant la solidité, la stabilité ou la pérennité de l'ouvrage ou non.

Les vices qui ne tombent pas sous l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil continuent à être régis par les articles de droit commun en matière de garantie des vices, tel qu'elle résulte des articles 1641 à 1649 du Code civil.

En effet, pour tout ce qui n'est pas réglementé par la législation spéciale, la vente d'immeubles à construire constitue une vente qui est régie par le droit commun de la vente, et il y a lieu de se référer, concernant la garantie des vices ne rentrant pas dans les prévisions de l'article 1646-1 du Code civil, aux règles des articles 1641 et suivants du Code civil, y compris l'article 1648 du Code civil (G. RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, *Pas.* 29, p.3, n° 40).

Il est évident que le délai de droit commun de 30 ans est applicable même en cas de garantie décennale, d'où la nécessité de distinguer entre vices cachés affectant de gros ouvrages et mettant en cause la solidité de l'immeuble et vices cachés affectant les gros ouvrages, mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage.

Les vices tombant dans la seconde catégorie soumise au droit commun exigent bien évidemment l'application de l'article 1648 du Code civil et la dénonciation à bref délai.

C'est en application des principes susénoncés que le tribunal analysera les demandes de PERSONNE1.).

3.1. Quant aux désordres constatés par l'expert FISCH

Le tribunal constate que les désordres constatés par l'expert judiciaire FISCH ont fait l'objet de réfections et que PERSONNE1.) ne formule plus aucune demande relative à ces désordres. Elle demande uniquement à être remboursée des frais engagés pour l'expertise FISCH. La demande relative aux frais d'expertise relevant des frais de procédure, cette demande sera toisée dans les cadres des demandes accessoires.

3.2. Quant à la prétendue non-conformité à l'efficacité énergétique thermique

PERSONNE1.) soutient que l'efficacité énergétique constituerait une non-conformité.

La société SOCIETE5.) tout en indiquant qu'il s'agissait d'une non-conformité, soutient que sa responsabilité ne serait pas pour autant engagée et cite plusieurs jurisprudences.

Le tribunal rappelle que le défaut de délivrance de la chose conforme aux stipulations contractuelles est sanctionné par la responsabilité contractuelle du vendeur conformément au droit commun, sans qu'il y ait à établir que les conditions de la garantie des vices cachés, notamment l'observation du bref délai, sont réunies (CA, 2^e chambre, 4 juillet 2007, n° 30.455 du rôle, *Pas.* 34, p. 41).

Il convient de noter à cet égard qu'une chose est atteinte d'un vice si elle est impropre à l'usage auquel on la destine. À l'opposé, lorsque l'immeuble construit est différent des promesses du contrat, mais n'est atteint d'aucune défectuosité, il s'agit de défauts de conformité entraînant l'application du droit commun de l'inexécution contractuelle.

En l'espèce, il résulte de l'acte de vente du 8 juillet 2014, mentionne pour l'objet de la vente les classes suivantes :

- « B » pour l'efficacité énergétique (*Energieeffizienzklasse*), et
- « B » pour l'isolation (*Wärmeschutzklasse*).

L'acte de vente précité, indique que ce certificat aurait été établi par la société SOCIETE7.) S.à.r.l. en date du 3 juillet 2014.

Le tribunal constate que bien que les parties invoquent régulièrement le cahier des charges qui ferait quant à lui état d'un certificat de performance énergétique du 20 juin 2011 et qui aurait été joint à la demande en autorisation de bâtir et mentionnerait de ce chef une chaudière à mazout, elles ne versent pas cette pièce quant à ce sujet.

Le tribunal dispose uniquement d'un cahier des charges qui en sa page 6 mentionne l'installation d'une chaudière à gaz.

En tout état de cause, bien que l'existence éventuelle d'une performance énergétique moindre (« E » constaté par l'expert ASSASSI. Respectivement « D » suivant certificat établi par la société SOCIETE7.) S.à.r.l. en date du 20 juin 2011 au lieu de « B »), ne rend pas impropre à son usage l'immeuble acquis, il résulte de l'acte de vente du 8 juillet 2014, que la performance énergétique de la maison construite par la société SOCIETE5.) est entrée dans le champ contractuel des parties. Par conséquent le défaut allégué par PERSONNE1.) est à qualifier de défaut de conformité.

Il s'ensuit que l'article 1648 du Code civil ne trouve pas application en l'espèce.

L'action de PERSONNE1.) est dès lors à déclarer recevable sur base de la responsabilité de droit commun de la société SOCIETE5.).

Il est en effet admis que les défauts de conformité ne relèvent pas de l'obligation de garantie, mais de l'obligation de délivrance. En tant que tels, ils ne constituent dès lors pas des dommages réparables au titre des garanties biennale et décennale, mais sont donc soumis au droit commun de la responsabilité contractuelle.

Conformément à l'article 1603 du Code civil, le vendeur « *a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend* ».

L'obligation de délivrance du vendeur est une obligation de résultat. La rigueur de l'engagement du vendeur tient en partie à sa précision. Si l'engagement est précis, et il l'est en général, il doit être exécuté pleinement, c'est-à-dire dans les termes exacts prévus par les parties. La chose livrée doit correspondre en tous points aux stipulations du contrat. Il doit y avoir une triple identité de nature, de qualité et de quantité entre la chose convenue et la chose délivrée. La moindre différence entre la chose délivrée et la chose convenue constitue une violation de l'obligation de délivrance (JurisClasseur Civil Code, art. 1603 à 1623 – Fasc. 10 : VENTE – Obligations du vendeur – Délivrance, n° 90).

En l'occurrence, PERSONNE1.) se prévaut du rapport de l'expert Peyman ASSASSI pour démontrer le défaut de conformité de l'appartement acquis auprès de la société SOCIETE5.).

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert ASSASSI a constaté les éléments suivants :

« L'architecte PERSONNE8.) a établi le certificat de performance énergétique à état projeté N°P.20110620.7670.34.11.1 du 20 juin 2011 (Annexe A11) démontrant une classe de performance énergétique « D » ainsi qu'une classe d'isolation thermique « D ». Certificat de performance énergétique a été introduit dans le cadre de la demande d'autorisation de bâtir.

L'architecte PERSONNE7.) du bureau SOCIETE7.) s.à.r.l. a établi le certificat de performance énergétique à état projeté N°P.20140703.7650.34.11.1 du 03 juillet 2014 (Annexe A8) démontrant une classe de performance énergétique « B » ainsi qu'une classe d'isolation thermique « B ». Ce certificat de performance énergétique a été pris comme référence dans les contrats de vente en état futur d'achèvement de la société SOCIETE1.) (Annexes A1 à A5).

Néanmoins, l'expert soussigné a établi le passeport énergétique « As built » (comme construit) n°P.NUMERO6.) sur base des plans, du cahier des charges et des constatations faites sur place (Annexe A13). Une classe de performance énergétique « E » ainsi qu'une classe d'isolation thermique « E » ressortent de ce certificat.

« Indiquer la nature des travaux requis pour que l'immeuble en question atteigne le degré de performance énergétique et d'isolation thermique suffisant pour être rangé dans la classe « B » tant pour l'efficacité énergétique (« Energieeffizienzklasse ») que pour l'isolation (« Wärmeschutzklasse ») »

Suivant la page 5 du passeport énergétique « As built » n°P.NUMERO6.) (Annexe A13), une amélioration thermique peut être apportée au niveau des murs intérieurs du sous-sol.

Cependant, il est impossible d'atteindre les classes d'efficacité énergétique et d'isolation thermique B »¹

L'expert retient en ce sens une moins-value pour l'efficacité énergétique et thermique « B » non atteinte de 8% du prix de vente pour chaque appartement.

La société SOCIETE5.) conteste la performance énergétique retenue par l'expert comme relevant de la classe « E ». Elle critique particulièrement le fait que l'expert indique s'appuyer sur le cahier des charges de la résidence ADRESSE5.). Or, ce dernier ne listerait que les caractéristiques du bâtiment sans mentionner le type de matériaux utilisé dans la construction, isolant, caractéristiques des fenêtres, etc. Également, elle fait valoir que le rapport d'expertise ne mentionnerait pas non plus les prétendues constatations qu'il aurait faites et qui l'auraient conduit à remettre en cause le passeport énergétique annexé aux contrats de vente. Elle s'étonne du fait que l'expert ait pu arriver à classer le bâtiment dans une classe énergétique et d'isolation thermique inférieure au certificat établi le 20 juin 2011 qui prévoyait uniquement la mise en place de radiateurs et non de chauffages au sol. Elle reproche finalement à l'expert de ne pas avoir transmis les calculs effectués par ce dernier de sorte que les calculs ne seraient pas vérifiables.

Il échet de préciser que l'avis du ou des experts doit être motivé. Il est en effet nécessaire que l'expert fasse connaître les raisons qui l'ont déterminé dans cet avis, afin que les parties puissent les discuter et pour permettre au juge de se prononcer. Il a été jugé qu'on ne saurait donner mission à un expert de faire connaître le résultat de ses recherches sans en révéler les sources, ce qui serait contraire aux règles de la preuve et au principe de l'administration de la justice. Mais on n'exige pas toutefois des experts une motivation aussi rigoureuse que celle imposée aux juges.

Quand les experts n'ont pas fait connaître les bases de leurs estimations, si le rapport contient des lacunes ou omissions, ou s'il y a absence ou insuffisance de motivation, ou encore si la contrariété des opinions ne permet pas au juge de prendre parti, celui-ci peut soit annuler le rapport et ordonner une nouvelle expertise, soit recourir à un complément d'expertise, soit encore, en application des dispositions de l'article [479 du Nouveau Code de procédure civile], entendre l'expert en présence des parties ou celles-ci dûment appelées, du moins lorsque les éclaircissements à fournir par l'expert sont d'une

¹ Page 28 du rapport d'expertise ASSASSI

importance relative (Dalloz, Répertoire de procédure civile, Mesures d'instruction confiées à un technicien, expertise, n° 534 et 535).

En l'occurrence, le Tribunal constate que l'expert a procédé l'établissement d'un passeport énergétique. Cependant, le passeport n'est pas versé à titre d'annexe du rapport, mais par la société SOCIETE5.), de sorte que le tribunal ignore si les calculs du passeport énergétique, respectivement les paramètres retenus par l'expert pour effectuer les calculs nécessaires n'ont pas été versés par la société SOCIETE5.) ou s'il s'agit réellement d'un oubli de l'expert.

Le tribunal constate également que l'ensemble des annexes dont fait état l'expert ASSASSI dans le cadre de son rapport font défaut.

Cependant, le tribunal souhaite d'ores et déjà préciser que la société SOCIETE5.) ne saurait valablement soutenir que l'expert n'aurait pas disposé d'un listing des matériaux de la résidence et par conséquent que le rapport serait faussé, alors qu'il résulte expressément du rapport d'expertise ASSASSI que l'expert a sollicité à la société SOCIETE2.) ainsi qu'à la société SOCIETE5.) des documents. Ainsi, le rapport d'expertise mentionne expressément que « *L'expert soussigné a demandé à Monsieur PERSONNE13.) de la société SOCIETE2.) s.à.r.l. les documents suivants: Plans d'autorisation de bâtir. Pas reçu jusqu'à ce jour ! (Reçu ultérieurement par la commune) ! ; Plans d'Ingénieurs. Pas reçu jusqu'à ce jour ! ; Fiches techniques de l'isolant acoustique. Pas reçu jusqu'à ce jour ! ; Plan actuel de la tuyauterie. Pas reçu jusqu'à ce jour ! ; Compositions des parois. Jusqu'à ce jour l'expert ne les a pas reçus !* »²

Face aux contestations de la société SOCIETE5.), et dans la mesure où les annexes font défaut, les conclusions de l'expert en vue d'attribuer à l'immeuble litigieux une performance énergétique de classe « E » ne se trouvent donc effectivement pas suffisamment motivées. L'expert est dès lors invité à compléter son rapport d'expertise en fournissant aux parties et au Tribunal la fiche de calcul, ainsi que tous autres paramètres de calcul pertinents utilisés par lui pour arriver à la classe énergétique « E ».

Le tribunal constate également que bien que l'expert ait constaté une non-conformité relative au passeport énergétique, des nuisances sonores et olfactives et ait fixé des moins-values, celui-ci reste en défaut d'indiquer les données sur lesquelles il se base, respectivement les calculs, l'ayant conduit à retenir en tout une moins-value de 29%, de sorte que là encore l'expert est invité à plus amplement développer ses conclusions.

Les parties sont également invitées à verser une copie complète du rapport d'expertise ASSASSI, alors que comme indiqué précédemment, l'ensemble des annexes du rapport font défaut.

² Pages 10 et 11 du rapport de l'expert ASSASSI

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, respectivement la production des pièces manquantes, il y a lieu de surseoir à statuer et de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture intervenue en date du 24 janvier 2025 ;

avant tout autre progrès en cause,

invite les parties à verser une copie complète, y compris les annexes, du rapport de l'expert Peymann ASSASSI du 17 mai 2018.

ordonne un complément d'expertise et **renvoie le dossier à l'expert Peyman ASSASSI, demeurant à L-ADRESSE7.)**, dans un complément écrit, motivé et détaillé de son rapport :

- 1) compléter son rapport d'expertise en fournissant aux parties et au tribunal la fiche de calcul, ainsi que tous autres paramètres de calcul pertinents utilisés par lui pour arriver à la classe énergétique « E », tout en opérant une comparaison entre le passeport énergétique établie en 2011 qui retient une classe énergétique « D » ;*
- 2) fournir des explications respectivement les calculs, et données, l'ayant conduit à retenir une moins-value de 8% pour l'efficacité énergétique non atteinte, une moins-value de 15% pour l'inefficacité acoustique et une moins-value de 6% pour le réseau d'aération commun.*

dit que l'expert pourra dans l'accomplissement de sa mission s'entourer de tous renseignements utiles et notamment recueillir l'avis de tierces personnes ;

ordonne à PERSONNE1.) de verser au plus tard le 23 mai 2025 la somme de 500.-euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert ;

commet Madame le Juge Elodie DA COSTA de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date des opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 31 juillet 2025 au plus tard ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume ;

sursoit à statuer en attendant le résultat de la mesure d'instruction ;

réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens.