

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00091**

Audience publique du vendredi, sept juin deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2021-10228 du rôle**

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,  
Catherine TISSIER, juge,  
Marlène MULLER, juge  
Cindy YILMAZ, greffier.

**Entre**

**PERSONNE1.) née PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 8 octobre 2021,

comparaissant par **Maître Cyril CHAPON**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par **Maître Admir PUCURICA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Revu le jugement civil n°2023TALCH10/00124 du 30 juin 2023.

Vu l'ordonnance de clôture du 29 avril 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 30 avril 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Cyril CHAPON et Maître Admir PUCURICA ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 mai 2024 par le Président du siège.

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier du 8 octobre 2021, **PERSONNE1.)** a donné assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer le montant de 159.390,93 euros, avec les intérêts tels que de droit à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, voir ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus pour au moins une année entière, la voir condamner à lui rembourser les frais de l'expertise PERSONNE3.) d'un montant de 4.928,59 euros, la voir condamner à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a fait exposer qu'elle a réservé, selon un contrat de réservation du 10 novembre 2015, un appartement dans un immeuble en copropriété à construire sis à ADRESSE3.), pour un prix de 450.000 euros TTC. Selon acte notarié du 27 septembre 2016, elle aurait acquis de la partie défenderesse en état futur d'achèvement un appartement et une cave dans cet immeuble. Le vendeur se serait engagé à exécuter les travaux conformément au cahier des charges et à achever les travaux jusqu'au 15 mars 2018 au plus tard. En date du 15 octobre 2018, elle aurait

assigné la partie défenderesse devant le juge des référés alors que l'immeuble aurait présenté des vices et malfaçons dans les parties privatives et les parties communes. Les travaux ne seraient pas conformes aux règles de l'art, ni aux plans de construction, ni au cahier des charges. Le juge des référés en première instance aurait limité la mission de l'expert aux seuls problèmes affectant les lots privatifs. La Cour d'appel aurait cependant réformé cette ordonnance en étendant la mission de l'expert aux parties communes de l'immeuble. L'expert PERSONNE3.) aurait déposé son rapport le 7 février 2020. Malgré le fait que l'expert PERSONNE3.) aurait évalué le coût des travaux de remise en état au montant de presque 60.000 euros, la demanderesse aurait procédé au paiement des deux seules factures restant encore ouvertes de la société défenderesse pour les montants respectifs de 12.426,09 euros et 24.852,18 euros en date du 12 juin 2020. Selon courrier officiel du mandataire de la partie demanderesse du 15 juin 2020, il aurait été sollicité la transmission d'un extrait de compte de la partie défenderesse afin que la partie demanderesse puisse solder l'entièreté des montants redus et obtenir la remise des clés de l'appartement. En date du 4 septembre 2020, la partie défenderesse aurait fait transmettre un décompte, selon lequel la partie demanderesse restait redevoir un montant de 1.008,54 euros au titre de l'acte de vente, rectifié le 16 septembre au montant de 887,86 euros et réglé le 18 septembre 2020 par la partie demanderesse. La réception de l'appartement et la remise des clés n'auraient cependant eu lieu qu'en date du 17 décembre 2020, soit avec 1009 jours de retards.

L'appartement serait en outre affecté de vices et de malfaçons. Ainsi, des piliers additionnels auraient été construits qui empièteraient sur l'espace intérieur de l'appartement et empêcheraient un libre ameublement le long du mur mitoyen. En outre, l'épaisseur du mur contigu avec l'appartement voisin aurait été réduite de nature à causer des problèmes acoustiques.

La partie demanderesse a encore souligné qu'elle aurait une mobilité réduite et que l'appartement aurait été vendu comme étant accessible aux personnes à mobilité réduite sans devoir emprunter un escalier quelconque. Cependant, des modifications importantes par rapport aux plans auraient été faites et la sortie du sous-sol vers l'extérieur par la rampe d'accès au garage aurait été supprimée. La seule possibilité d'accès à l'immeuble se trouverait actuellement par un escalier extérieur d'une dizaine de marches.

Dans son rapport d'expertise judiciaire du 7 février 2020, l'expert PERSONNE3.) aurait retenu les problèmes précités. Suite à ce rapport, la partie demanderesse aurait encore fait intervenir un second expert en la personne de PERSONNE4.), alors que le rapport de l'expert PERSONNE3.) n'aurait pas été complet. L'expert PERSONNE4.) aurait évalué les frais de remise en état à un montant total de 82.196,06 euros.

PERSONNE1.) a fondé son action pour les prétendus vices et malfaçons sur base de l'article 1642-1 du Code civil.

Elle a demandé indemnisation pour les préjudices qui lui auraient été causés par la partie défenderesse, à savoir :

- 62.194,87 euros à titre d'indemnité de retard
- 82.196,06 euros à titre de frais de remise en état et de moins-value
- 15.000 euros à titre de préjudice moral

soit, le montant total de 159.390,93 euros.

**La société SOCIETE1.)** s'est rapportée à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle a conclu à l'irrecevabilité de la demande basée sur l'article 1642-1 du Code civil alors que la partie demanderesse serait forclosée à agir sur cette base pour les vices apparents. En se référant à l'article 1648 du Code civil, elle a fait valoir que ces vices auraient été dénoncés par un courrier du 8 janvier 2018 et l'assignation daterait du 8 octobre 2021, soit plus d'une année après la dénonciation.

Quant aux prétendus retards, la société SOCIETE1.) a fait valoir que plusieurs événements auraient mis en péril la livraison de l'appartement. Le locataire de la maison devant être détruite pour y ériger en lieu et place la résidence aurait de manière inopinée repoussé la date de son départ; la dame PERSONNE5.) aurait refusé de valider les plans et aurait sollicité des modifications par rapport aux plans originaux; la dame PERSONNE5.) n'aurait pas respecté les délais de paiement des tranches prévues dans l'acte notarié et aurait refusé de réceptionner son appartement alors que celui-ci aurait été achevé.

Elle a encore contesté l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef de la partie demanderesse en relation avec les prétendus retards.

La partie défenderesse a également contesté l'existence d'un quelconque vice affectant l'appartement de la partie demanderesse. Si vices il devait y avoir, la partie demanderesse n'aurait subi aucun préjudice de ce fait.

L'installation des piliers aurait été commandée par des impératifs structurels et compensée par une surface plus importante.

En ce qui concerne l'épaisseur des murs, les constatations de l'expert PERSONNE3.) auraient été faites dans un appartement entièrement vide, ce qui influencerait négativement les mesures. Par ailleurs, l'expert PERSONNE3.) ne se serait référé à aucune norme acoustique. Subsidiairement, il y aurait lieu de nommer un expert judiciaire acousticien pour se prononcer à ce sujet.

Elle a encore fait valoir que l'accès à l'ascenseur depuis l'extérieur de l'immeuble par la rampe de garage aurait été condamné afin qu'un local technique conforme avec les prescriptions de la SOCIETE2.) puisse être construit. Aucun accès pour personnes à mobilité réduite depuis la rampe de garage n'aurait été prévu dans les plans annexés à l'acte notarié. La rampe de garage aurait été réservée exclusivement aux véhicules.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) a demandé la condamnation d'PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par **jugement civil n°2023TALCH10/00124 du 30 juin 2023**, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme, a dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour retards d'achèvement à concurrence d'un montant de 5.000 euros, a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 8 octobre 2021, jusqu'à solde, a ordonné la capitalisation des intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation et a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.

Le jugement a encore, avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier aux parties pour leur permettre de conclure au sujet de la forclusion de la demande en allocation de dommages et intérêts pour défauts de conformité de l'appartement au vu de la réception sans réserves de l'appartement en date du 17 décembre 2020.

Suite à ce jugement, **PERSONNE1.)** fait valoir que la faible épaisseur des murs ne serait pas seulement une question de non-conformité aux plans mais engendrerait en plus des problèmes liées aux performances acoustiques réduites par rapport aux voisins. Il s'agirait donc d'un vice de la chose vendue. Il résulterait des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil que le promoteur ne pourrait être déchargé ni avant la réception des travaux ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. En l'espèce, la réception du 17 décembre 2020 n'aurait donc pu avoir aucun effet sur les vices et défauts de conformité, qui n'auraient pas à être obligatoirement dénoncés d'une quelconque façon par l'acquéreur. En outre, les vices apparents

n'auraient pas besoin d'être dénoncés dans un bref délai et l'acquéreur pourrait agir endéans le délai de droit commun de trente ans, sauf s'il avait spécifiquement déchargé le vendeur constructeur. La seule possibilité pour permettre au promoteur de bénéficier d'une forclusion aurait donc été qu'au moins un mois après la réception qui est intervenue avec remise des clés, la partie acquéreuse ait expressément déchargé le promoteur par rapport à ces vices. En l'espèce, la partie défenderesse ne saurait se prévaloir d'une telle décharge alors que la partie demanderesse aurait toujours marqué son intention de poursuivre le promoteur. Ainsi, il résulterait d'un échange de courriers intervenu au courant du mois de juin 2020 entre les mandataires des parties que la partie acquéreuse aurait toujours clairement indiqué qu'elle n'entendait pas reconnaître les défauts mis en avant dans le rapport de l'expert. Il n'y aurait donc aucune forclusion de la demande en allocation de dommages et intérêts.

**La société SOCIETE1.)** fait valoir que la faible épaisseur des murs serait à qualifier de défaut de conformité, alors qu'aucun aspect pathologique ne serait établi en cause. En outre, eu égard à la réception sans réserve de l'appartement en date du 17 décembre 2020, tous les défauts de conformité seraient couverts. Le courrier du 15 juin 2020 ne comporterait aucune réserve au sujet de la présence de piliers dans l'appartement, à la faible épaisseur des murs et l'absence d'accès à la résidence depuis la rue pour des personnes à mobilité réduite. En outre, le courrier du 15 juin 2020 serait antérieur à la réception du 17 décembre 2020, de sorte qu'il ne saurait produire aucun effet. La demande en allocation de dommages et intérêts serait donc prescrite.

### **Motifs de la décision**

- La demande d'PERSONNE1.) en allocation du montant de 82.196,06 euros à titre de frais de remise en état et de moins-value

Il résulte des pièces du dossier qu'PERSONNE1.) a acquis un appartement sur base d'un contrat de vente en état futur d'achèvement signé en date du 27 septembre 2016.

Pour les prétendus vices et malfaçons, la partie demanderesse fonde son action sur l'article 1642-1 du Code civil régissant les vices apparents en matière de vente en état futur d'achèvement.

Il y a lieu de rappeler que la partie demanderesse se prévaut de la présence de piliers dans son appartement, de la faible épaisseur des murs non conforme aux plans et de l'absence d'accès de la résidence depuis la rue pour des personnes à mobilité réduite.

Les parties étant liées en l'espèce par un contrat de vente en état futur d'achèvement, sont applicables les dispositions des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituant un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

Il y a lieu de rappeler que la garantie des vices concerne non seulement les vices affectant la solidité du bâtiment, mais généralement toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

Le régime de la responsabilité du promoteur diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code, aux termes duquel « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ». Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil.

Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (JCL. Civil: Vente d'immeubles à construire, Fasc. 20, n°93).

La distinction entre vices apparents et vices cachés est exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. Tout vice qui s'est révélé avant la réception ou avant un délai d'un mois à partir de la prise de possession des lieux est apparent et c'est le régime de garantie de l'article 1642-1 du Code civil qui s'applique. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché.

Ainsi, la réception de l'immeuble n'empêche pas les acquéreurs d'invoquer les dispositions protectrices relatives aux ventes d'immeubles à construire, mais elle constitue un préalable nécessaire à l'application de celles-ci.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article 1601-6, alinéa 2, du Code civil, la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la



conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil.

Le texte interdit au vendeur de se faire consentir une décharge pour les vices apparaissant avant la réception de l'ouvrage et avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'acquéreur. Toute décharge consentie avant cette date est nulle de plein droit (SOCIETE3.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, 1978, n° 256, p. 177).

Une fois écoulé le délai pendant lequel les vices apparents sont censés s'être révélés, le vendeur peut solliciter une décharge de l'acquéreur, ce qui lui permettra de ne pas rester dans l'expectative et, éventuellement, de résoudre les difficultés à l'amiable. Cette décharge pourra donc intervenir, conformément à l'article 1642-1, une fois intervenue la réception des travaux et écoulé un délai d'un mois à compter de la prise de possession. La majorité des auteurs considèrent qu'une décharge expresse émanant de l'acquéreur est indispensable [...] (Dalloz civil, v° Vente d'immeuble à construire, n° 211).

Pour protéger l'acheteur, l'article 1642-1 déroge à la règle de droit commun de la garantie en cas de vices apparents inscrite à l'article 1642 et énonce, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur lui en a expressément donné décharge (Jurisclasseur civil art. 1601-1 à 1601-4, fasc. 20 n° 91 et suivants ; Cour 8 février 2006, n° 28903 du rôle ; TAL 3 décembre 2003, n° 1042/2003 ; Cour 20 février 2002, n° 24971 du rôle).

En l'absence de pareille décharge, l'acquéreur doit pouvoir agir en garantie des vices apparents éventuels (M. PERSONNE6.), La responsabilité des constructeurs dans les législations et jurisprudences luxembourgeoises, Pas. 28, p. 446 ; TAL 23 décembre 1994, n° 42830, 42831 et 42832 du rôle).

L'action en garantie des vices apparents est recevable, même si l'acquéreur n'a pas dénoncé les vices au vendeur (Cour 9 novembre 2005, n° 28753 et 28939 du rôle) ou ne les a dénoncés que postérieurement à l'expiration du délai de l'article 1642-1 (Jurisclasseur civil, v° Vente d'immeubles à construire, art. 1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n° 95 : Cass. fr., 3e civil, 22 mars 2000).

Il convient donc à présent d'examiner s'il y a eu réception de l'immeuble.

La réception est l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter l'immeuble.

La réception, qui fait seule courir les délais de garantie, se distingue de l'achèvement des travaux qui consiste à déclarer comme terminés les travaux indispensables à l'utilisation de l'ouvrage conformément à sa destination.

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier qu'un procès-verbal de réception a été signé entre les parties en date du 17 décembre 2020. La remise des clés de l'appartement a eu lieu à la même date.

Il résulte encore des pièces du dossier que les vices actuellement litigieux se sont révélés avant la réception en décembre 2020, alors qu'ils ont fait l'objet d'une expertise judiciaire réalisée par l'expert PERSONNE3.) en février 2020.

Les vices actuellement litigieux sont partant à qualifier de vices apparents, de sorte qu'il y a lieu de se référer à l'article 1642-1 précité.

Il ne résulte en l'espèce d'aucun élément du dossier que la partie demanderesse ait donné une quelconque décharge à la partie défenderesse après la réception de l'appartement, respectivement après le délai d'un mois après la prise de possession de l'appartement.

La partie demanderesse n'est donc pas forclosée à agir pour ces vices.

Quant à la réalité des vices soulevés par la partie demanderesse, il y a lieu de se référer au rapport de l'expert PERSONNE3.) du 7 février 2020.

L'expert PERSONNE3.) a été nommé par ordonnance de référé du 19 novembre 2018, confirmée par arrêt de la Cour d'appel du 10 juillet 2019. Le rapport de l'expert PERSONNE3.) constitue donc un rapport d'expertise judiciaire contradictoire.

Il y a lieu de rappeler que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, 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 ou dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17 ; Cour 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Ainsi, le Tribunal ne suivra pas l'avis de l'expert judiciaire s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que l'expert n'a pas rempli sa mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que ses conclusions sont erronées.

- La présence de piliers dans l'appartement

Il est constant en cause que des piliers ont été mis en place dans l'appartement de la partie demanderesse, le long des murs du séjour, de la chambre à coucher et dans le couloir. Ces piliers n'avaient pas été prévus sur les plans qui avaient été soumis à la partie demanderesse lors de la signature de l'acte.

Il résulte du rapport de l'expert PERSONNE3.) que ces piliers posent non seulement un problème esthétique, mais que les piliers empêchent également un libre ameublement le long du mur en question.

La partie défenderesse fait valoir que ces piliers auraient été commandés par des impératifs structurels, de sorte qu'il ne saurait s'agir d'un vice ou d'un défaut de conformité. La surface de l'appartement n'aurait pas été réduite, mais aurait même augmenté par rapport à ce qui était originellement prévu sur les plans.

Dans la mesure où les piliers n'ont pas été prévus sur les plans et qu'il en résulte tant un problème esthétique qu'un problème d'ameublement de l'appartement, la responsabilité de la société SOCIETE1.) se trouve engagée.

Les contraintes structurelles soulevées par la partie défenderesse ne sauraient valoir exonération, alors qu'il ne s'agit pas d'un cas de force majeure, mais d'une erreur de planification commise par les architectes/ingénieurs lors de l'établissement des plans de construction de la résidence.

Quant au préjudice, il y a lieu de relever que l'expert PERSONNE3.) indique dans son rapport que « *le préjudice de l'empiètement des piliers dans l'espace de l'appartement est compensé par une surface plus importante. Si le souhait de la partie PERSONNE5.) est de ne pas voir empiéter les piliers sur l'espace de l'appartement, il est possible de poser une cloison entre lesdits piliers, avec alignement de la face extérieure, (...). La surface sera cependant alors réduite par rapport à ce qui était initialement prévu.* »

L'expert PERSONNE3.) a retenu un montant de 8.237,50 euros HT, soit 9.637,88 euros TTC pour les travaux de mise en place de cloisons entre les piliers.

La partie demanderesse estime que le rapport de l'expert PERSONNE3.) ne serait pas complet et elle sollicite, sur base d'un rapport d'expertise unilatéral réalisé par l'expert PERSONNE4.), l'allocation de dommages et intérêts d'un montant total de 23.458,50 euros TTC.

Selon cet expert, « *l'espace au sol plus grand des locaux ne compense pas le préjudice causé par la présence de quatre piliers dans la chambre, le couloir et le séjour de l'appartement de Madame PERSONNE5.). Pour permettre le libre aménagement des locaux, l'espace entre les piliers est à refermer.* » L'expert DUBOIS ajoute aux travaux de remise en état suggérés par l'expert PERSONNE3.) d'un montant de 9.637,88 euros TTC, encore un « *supplément pour cloison isolée phoniquement et thermiquement* » de 2.812,50 euros HTVA et un montant de 9.000 euros HTVA à titre de moins-value pour la perte de surface au sol.

Le tribunal estime que la mise en place de cloisons entre les piliers engendre des travaux qui dépassent, par leur coût, le préjudice réel causé à la partie demanderesse.

Il y a surtout lieu de relever qu'il résulte des deux rapports d'expertise versés en cause que la mise en place de cloisons aurait pour conséquence une réduction de la surface de son appartement par rapport à ce qui a été initialement prévu sur les plans.

Il faut donc retenir que la mise en place de cloisons ne permet pas de réparer le préjudice de la partie demanderesse de manière adéquate.

Le préjudice causé par la présence des piliers est un préjudice majoritairement esthétique et d'ameublement qui peut être convenablement indemnisé par l'allocation d'un montant forfaitaire évalué *ex aequo et bono* à 6.000 euros.

- La faible épaisseur des murs de l'appartement

Quant à l'épaisseur des murs, il est constant en cause que le promoteur s'est engagé à réaliser un mur de séparation entre les appartements d'une épaisseur de 24 cm et que le mur actuellement construit n'a qu'une épaisseur de 17,50 cm.

Il résulte du rapport d'expertise PERSONNE3.) que cette faible épaisseur du mur engendre une augmentation des nuisances sonores venant de l'appartement voisin. Selon l'expert, « *les mesures sont certes limites, voir dépassent les tolérances admises, et il est clair que l'on entend les bruits de l'autre côté du mur.* »

La partie défenderesse fait valoir que les constats réalisés par l'expert PERSONNE3.) ne seraient pas d'actualité alors que son analyse acoustique aurait été réalisée dans un appartement entièrement vide, ce qui influencerait négativement les mesures. L'expert PERSONNE3.) n'aurait pas non plus comparé ses résultats à des normes acoustiques.

Il y a lieu de relever que la partie défenderesse ne verse aucun élément de preuve de nature à mettre en doute les conclusions de l'expert quant à l'existence d'un problème acoustique résultant de la réduction de l'épaisseur du mur de séparation entre les deux appartements.

Il convient encore de faire remarquer que la comparaison des résultats à des normes légales ne s'impose pas dans le présent cas d'espèce, alors qu'il est constant en cause que l'épaisseur du mur ne correspond pas à ce qui a été prévu sur les plans et que cette réduction de l'épaisseur a nécessairement pour conséquence qu'on entend davantage les bruits provenant de l'appartement voisin.

Les critiques de la partie défenderesse au sujet du rapport de l'expert PERSONNE3.) ne sauraient donc valoir et il n'y a pas non plus lieu de nommer un expert en acoustique pour se prononcer à ce sujet.

Au vu de ce qui précède, la responsabilité de la société SOCIETE1.) se trouve engagée.

Pour remédier aux nuisances sonores, l'expert PERSONNE3.) a estimé « *qu'il y a lieu de mettre en œuvre un doublage acoustique du mur, de préférence de chaque côté, mais nécessairement avec un matériau différent* ».

L'expert PERSONNE3.) a retenu un montant de 5.830 euros HTVA, soit 6.821,10 euros TTC pour les travaux de mise en place d'un doublage acoustique des deux côtés du mur, y compris de mise en peinture et de tapisserie.

La partie demanderesse estime que le rapport de l'expert PERSONNE3.) ne serait pas complet et elle sollicite, sur base d'un rapport d'expertise unilatéral réalisé par l'expert PERSONNE4.), l'allocation de dommages et intérêts d'un montant total de 13.737,56 euros TTC. Selon cet expert, il n'y a pas lieu de mettre en place une isolation acoustique des deux côtés du mur, mais uniquement du côté d'PERSONNE1.). Cette « *paroi acoustique unique aura une épaisseur supérieure à celle estimée par Monsieur PERSONNE3.) ce qui réduira l'espace utile au sol des locaux concernés* ».

Il y a en effet lieu de retenir que la mise en place d'une paroi isolante des deux côtés du mur n'est pas adaptée dans le présent cas d'espèce, alors que l'appartement voisin

n'appartient pas à la partie demanderesse et celle-ci n'a donc aucune garantie que son voisin mettra en place l'isolation acoustique prévue. Il faut donc prévoir la mise en place d'une isolation acoustique plus épaisse et performante du seul côté de la partie demanderesse, telle que préconisée par l'expert DUBOIS.

Il est évident que la mise en place d'une telle isolation engendre également une réduction de la surface au sol de l'appartement de la partie demanderesse, de sorte qu'il y a lieu d'indemniser la partie demanderesse également de ce chef.

La partie défenderesse ne formule aucune critique précise par rapport aux estimations retenues par l'expert DUBOIS pour les travaux de mise en place de l'isolation acoustique et pour la moins-value pour la perte de surface, de sorte qu'il y a lieu de les entériner.

Il convient cependant de noter que l'expert DUBOIS a erronément appliqué la TVA tant sur les travaux de remise en état que sur la moins-value. Dans la mesure où l'indemnité pour moins-value n'est pas soumise à la TVA, il convient d'allouer à PERSONNE1.) le montant de  $(5.830 + 1.837,50 =) + 17\% \text{ TVA} = 8.970,98$  euros pour les travaux de remise en état et un montant de 4.074 euros pour la moins-value, soit un montant total de 13.044,98 euros.

- L'absence d'accès depuis la rue

PERSONNE1.) fait valoir que la partie défenderesse n'aurait pas respecté les plans approuvés lors de la signature de l'acte, ni les prescriptions découlant du cahier des charges. Il aurait été prévu un accès à l'immeuble depuis le sous-sol. Les dispositions contractuelles prévoiraient un engagement de la partie défenderesse d'installer un ascenseur prévu pour des personnes à mobilité réduite et la possibilité d'accès à l'ascenseur en fauteuil roulant. La partie défenderesse aurait cependant modifié les cloisonnements initialement prévus au sous-sol en installant un poste électrique à l'emplacement de la sortie initialement prévue. Compte tenu de son âge et de son état de santé, le promoteur n'aurait pas pu méconnaître l'importance pour elle d'une accessibilité aisée à son appartement sans devoir emprunter des escaliers. Le prédit ascenseur n'aurait plus aucun intérêt dès l'instant où son accès nécessiterait impérativement d'utiliser préalablement une volée d'escaliers. PERSONNE1.) fait valoir qu'elle ne pourrait pas occuper son appartement dans ces conditions et sollicite l'allocation d'une indemnité pour moins-value à hauteur de 45.000 euros.

La partie défenderesse fait valoir qu'PERSONNE1.) n'aurait jamais expressément sollicité un accès à l'ascenseur depuis le garage lors de la signature de l'acte notarié. Aucun accès pour des personnes à mobilité réduite n'aurait été prévu dans les plans

remis à la partie demanderesse lors de la signature de l'acte notarié ni dans le cahier des charges. Elle aurait été contrainte de modifier l'emplacement des raccordements à la demande de la société SOCIETE2.), de sorte que l'accès à l'ascenseur depuis l'extérieur de l'immeuble par la rampe de garage aurait été condamné. Elle aurait dû y installer un local technique conforme aux prescriptions de la société SOCIETE2.). En tout état de cause, la rampe qu'PERSONNE1.) prétend avoir voulu emprunter pour accéder au sous-sol aurait une inclinaison de 15%. Il serait difficile de croire qu'PERSONNE1.), qui se plaindrait d'un certain âge et d'une prétendue mobilité réduite, aurait compté descendre une telle pente plutôt que d'emprunter les quelques marches à l'extérieur de l'immeuble.

Il résulte du rapport d'expertise PERSONNE3.) que l'appartement de la partie demanderesse n'est actuellement pas accessible sans devoir emprunter un escalier d'une dizaine de marches, malgré le fait qu'un accès par le sous-sol avait été prévu sur les plans remis à la partie demanderesse lors de la signature de l'acte notarié.

Il en découle un défaut de conformité qui engage la responsabilité de la partie défenderesse et ceci indépendamment de la question de savoir si l'accessibilité de la résidence pour des personnes à mobilité réduite était contractuellement prévue ou non.

En ce qui concerne l'indemnisation du préjudice ainsi causé à la partie demanderesse, il résulte du rapport d'expertise PERSONNE3.) qu'« *il est impossible de modifier les lieux. Il est difficile de proposer une moins-value, vu que la partie PERSONNE5.) est âgée et que cela consistait pour elle un argument d'achat. Le soussigné propose une moins-value de 5% du prix d'achat, soit 450.000 \* 5%= 22.500 euros* ».

La partie demanderesse demande l'allocation de dommages et intérêts correspondant à une moins-value de 45.000 euros en se référant au rapport unilatéral de l'expert DUBOIS qui retient que « *l'accès à la rue était un argument d'achat pour Madame PERSONNE5.). Une moins-value de 45.000 euros est proposée qui ne compense pas le préjudice, mais reste avantageuse pour SOCIETE4.) par rapport aux frais de mise en conformité de la réalisation par rapport aux plans initiaux.* ».

La partie défenderesse conteste les deux rapports d'expertise au motif que les conclusions des experts se baseraient sur des éléments factuels erronés, à savoir qu'un accès pour des personnes à mobilité réduite (SOCIETE5.) était prévu dans le projet de base.

Il y a cependant lieu de relever qu'il n'est pas nécessaire qu'PERSONNE1.) démontre que l'accès pour SOCIETE5.) faisait partie du champ contractuel entre les parties.

Pour apprécier l'envergure concrète de la moins-value de l'appartement dans le chef d'PERSONNE1.), il faut cependant qu'elle démontre qu'il s'agissait pour elle d'un élément déterminant de son consentement lors de l'achat de l'appartement.

A ce sujet, PERSONNE1.) verse une « *carte mobilité inclusion* » pour le stationnement de personnes handicapées valable à partir du 9 décembre 2020 et une « *carte mobilité inclusion* » pour la priorité de personnes handicapées valable à partir du 28 août 2020.

Elle verse encore un certificat médical daté au 6 juillet 2020 dont il résulte qu'PERSONNE1.) souffre d'une « *fracture-tassement du plateau supérieur de T11* » et d'une « *disarthrose lombaire étagée* ».

Il est encore à relever qu'PERSONNE1.) est née le DATE1.) et avait donc 77 ans au moment de la signature du contrat de réservation en 2015.

Les éléments versés par PERSONNE1.) ne démontrent pas son état de santé concret lors de la signature du contrat.

Il y a cependant lieu de relever que l'absence d'accès de la résidence par le sous-sol et l'obligation de devoir emprunter des escaliers pour accéder à l'ascenseur constitue un inconvénient certain pour toute personne âgée de 77 ans.

En l'absence d'autres éléments, il convient donc d'allouer à PERSONNE1.) une moins-value de 5.000 euros de ce chef.

Au vu de ce qui précède, la demande en allocation de dommages et intérêts pour les vices et défauts de conformité affectant l'appartement d'PERSONNE1.) est à dire fondée pour le montant total de (6.000 + 13.044,98 + 5.000 =) 24.044,98 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 8 octobre 2021, jusqu'à solde.

La demande d'PERSONNE1.) à voir ordonner la capitalisation des intérêts échus est partant à déclarer fondée en application de la disposition précitée pour autant que la capitalisation ne s'applique qu'aux seuls intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation.

- La demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral à hauteur de 15.000 euros



PERSONNE1.) demande l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral au motif qu'elle se trouve confronté à un appartement affecté de défauts de conformité qui l'empêcheraient de pouvoir en jouir personnellement.

La partie demanderesse ne prouve pas qu'elle se trouve actuellement dans l'impossibilité d'occuper personnellement l'appartement en question.

Il faut cependant retenir que les défauts de conformités retenus ci-avant ont nécessairement engendré des tracas qui peuvent être indemnisés par l'allocation d'une indemnité pour préjudice moral évalué *ex aequo et bono* à un montant de 1.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

- La demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais d'expertise pour le montant de 4.928,59 euros

Dans la mesure où la responsabilité de la partie défenderesse se trouve engagée et que l'expertise PERSONNE3.) a été utile pour la solution du présent litige, la demande en remboursement des frais d'expertise d'un montant de 4.928,59 euros est à dire fondée.

- Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) les frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

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

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des

avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire.

La société SOCIETE1.) SARL, succombant à l'instance, doit en supporter les frais et dépens, en vertu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

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

vidant le jugement civil n°2023TALCH10/00124 du 30 juin 2023,

dit la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour défauts de conformité et pour vices apparents de l'appartement recevable et fondée pour le montant total de 24.044,98 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2021, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 24.044,98 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2021, jusqu'à solde,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral pour le montant de 1.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2021, jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 8 octobre 2021, jusqu'à solde,

ordonne la capitalisation des intérêts échus depuis au moins une année entière à partir de la demande en capitalisation,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais d'expertise d'un montant de 4.928,59 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.928,59 euros,

dit non fondées la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 2.500 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.500 euros,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.