

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00104

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

NuméroNUMERO1.) du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Marlène MULLER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 11 novembre 2015,

défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE1.), retraité, et son épouse

2) PERSONNE2.), sans état connu,
demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

défendeurs aux fins du prédict exploit PERSONNE3.),

demandeurs par reconvention,

comparaissant par Maître Romain ADAM, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Revu le jugement civil no. 41 / 2018 du 16 février 2018.

Revu le jugement civil no. 2020TALCH10/00056 du 13 mars 2020.

Vu l'ordonnance de clôture du 24 mai 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 mai 2024 de la date des plaidoiries.

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

Maître Georges WIRTZ et Maître Romain ADAM ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 juin 2024 par le Président du siège.

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier du 11 novembre 2015, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : la société SOCIETE1.) a donné assignation à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) (ci-après : les époux PERSONNE4.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer le montant de 33.889,59 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 juin 2015, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle a encore sollicité la condamnation des parties assignées à lui payer un montant de 1.500 euros à titre de frais de conseil et de représentation en justice sur base de l'article 1382 du code civil, une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Elle a finalement demandé l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) a exposé qu'elle a signé avec les époux PERSONNE4.) un acte de vente en état futur d'achèvement le 12 octobre 2012 devant

le notaire Gérard LECUIT portant sur un appartement dans une résidence sise à L-ADRESSE3.) pour un prix de 1.557.445,07 euros. Par acte rectificatif du 16 novembre 2012, le prix de vente aurait été fixé à 1.497.445,07 euros TTC. Suite à la réception de l'ouvrage le 19 décembre 2014, elle aurait adressé aux parties défenderesses une facture d'un montant de 33.889,59 euros le 31 décembre 2014. Au vu de l'absence de paiement, les époux PERSONNE4.) auraient été mis en demeure de régler le prédit montant par courrier du 12 juin 2015. Aucun paiement ne serait cependant intervenu.

Les époux PERSONNE4.) se sont opposés à la demande en invoquant l'exception d'inexécution au vu de l'existence de vices et de malfaçons affectant les travaux effectués par la société demanderesse. Ils ont formulé une demande reconventionnelle à hauteur de la moins-value, sinon en paiement des frais de réparation nécessaires qu'ils évaluent provisoirement au montant de 250.000 euros et ils ont sollicité, avant tout autre progrès en cause, l'institution d'une expertise judiciaire. Ils ont encore demandé à se voir autoriser à faire exécuter les travaux de réfection par une entreprise tierce aux frais de la partie demanderesse, sinon la condamnation de la partie demanderesse à effectuer lesdits travaux de réfection, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard.

Ils ont finalement demandé la condamnation de la partie demanderesse à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) a fait valoir qu'elle a respecté son obligation de délivrer un objet exempt de vices dans le délai convenu.

Elle a offert de réparer les prétendus vices et malfaçons sur base du rapport d'expertise éventuellement à établir.

Elle a diminué sa demande en condamnation au montant de 29.224,72 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 12 juin 2015, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par jugement civil no. 41 / 2018 du 16 février 2018, le Tribunal de céans a :

- reçu les demandes principale et reconventionnelle en la pure forme,
- au fond, dit que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement,
- dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance,

- pour le surplus et avant tout autre progrès en cause, nommé expert André MAILLIET, architecte, demeurant à L-ADRESSE4.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :
 1. dresser un état des lieux de l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sis à L-ADRESSE3.),
 2. vérifier si les travaux ont été effectués conformément à la commande, aux règles de l'art et au cahier des charges,
 3. dresser un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, défauts, détériorations, inachèvements et malfaçons affectant l'appartement,
 4. déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, défauts, détériorations, inachèvements et malfaçons constatés affectant ledit appartement,
 5. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et d'en évaluer le coût.

L'expert MAILLET a déposé son rapport en date du 16 août 2018.

Par jugement civil no. 2020TALCH10/00056 du 13 mars 2020, le tribunal de céans a :

- quant à la rampe d'accès au garage et quant au chauffage au sol, avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier à l'expert André MAILLIET, architecte, demeurant à L-ADRESSE4.), avec la mission complémentaire de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé, écrit et motivé,
 1. de dresser un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, défauts, détériorations, inachèvements et malfaçons affectant la rampe d'accès au garage de la résidence sise à ADRESSE5.), L-ADRESSE6.), et affectant le chauffage au sol de l'appartement sis à la même adresse appartenant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),
 2. de déterminer la cause et les origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, défauts, détériorations, inachèvements et malfaçons constatés affectant ladite rampe d'accès au garage et la chauffage au sol de l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),
 3. de déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût,
- pour le surplus, dit la demande reconventionnelle en réparation par équivalent de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) d'ores et déjà fondée pour le montant de 5.300 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2016, jusqu'à solde,
- dit la demande en réparation en nature fondée en ce qui concerne le sèche-serviette et la prise électrique, la mise en place d'un joint en silicone au niveau de la paroi de douche et le laquage des chants des couvre-murs et le scellement des espaces creux,

- dit la demande principale en paiement de la facture de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée pour le montant de 29.224,72 euros,
- réservé les demandes en condamnation,
- dit la demande principale en allocation de dommages et intérêts pour frais d'avocat non fondée,
- réservé le surplus et les frais.

L'expert MAILLET a rendu son rapport complémentaire en date du 9 février 2021.

Suite au dépôt du rapport d'expertise complémentaire, les époux PERSONNE4.) font exposer, en ce qui concerne la rampe d'accès au garage, que l'expert a retenu que le plan soumis aux parties acquéreuses lors de la signature de l'acte de vente représentait une rampe en « S » en largeur constante et permettant une circulation à double sens. Dans son rapport, l'expert aurait cependant constaté que la rampe réalisée est beaucoup plus étroite que prévu du fait qu'elle comporte un étranglement dans sa partie inférieure. La rampe construite ne correspondrait donc pas aux plans remis aux parties acquéreuses. Non seulement une circulation à double sens serait totalement impossible en raison de l'étroitesse de la rampe, mais également l'utilisation par un seul véhicule s'avèrerait pénible et pratiquement impossible sans rayer les jantes ou abîmer les pneus. Contrairement à ce que ferait valoir la société SOCIETE1.), il ne serait pas prouvé que le choix de la forme et de l'emplacement de la rampe aurait été dicté par des impératifs urbanistiques. Les modifications apportées par la société SOCIETE1.) à la rampe dateraient de 2013 et donc après la signature de l'acte de vente du 12 octobre 2012 et non de 2011, tel que soutenu par la société SOCIETE1.). Les modifications auraient été apportées à l'insu des parties acquéreuses, qui auraient cru acquérir un appartement dans un immeuble avec une rampe d'un tracé uniforme d'une largeur de 510 cm. La rampe construite mesurerait uniquement 325 cm dans sa partie la plus étroite. La société SOCIETE2.) n'aurait jamais attiré l'attention des parties acquéreuses sur les modifications apportées aux plans. La construction de la rampe serait non conforme et affectée de vices rendant la rampe impropre à l'usage auquel elle serait destinée. Selon l'expert MAILLET, il n'existerait pas d'autre solution que de démolir la rampe existante, murer l'entrée actuelle et réaliser une nouvelle entrée sous l'une des terrasses privatives. Etant donné que de tels travaux seraient soumis à une approbation en assemblée générale des copropriétaires et que plusieurs copropriétaires de la résidence auraient un lien avec la société SOCIETE1.), une telle approbation ne serait pas réalisable, de sorte que les époux PERSONNE4.) demandent l'allocation de dommages et intérêts correspondant à 5% du prix de vente, soit 74.842,25 euros.

Quant au chauffage au sol, l'expert aurait constaté dans son dernier rapport que celui-ci fonctionne dans toutes les zones mais que dans une zone, la température du sol serait

de quelques degrés inférieure à celle des zones contiguës. Selon l'expert, il existerait probablement un bouchon dans la tuyauterie alimentant la zone concernée. Ce problème existerait depuis le début. Les époux PERSONNE4.) demandent à ce titre la condamnation de la société SOCIETE1.) aux coûts liés à la purge de l'installation évalués par l'expert à un montant de 672,75 euros TTC. Ils sollicitent encore l'allocation d'un montant de 2.500 euros pour l'indemnisation de leur préjudice subi du fait que cette partie du chauffage au sol ne fonctionne pas adéquatement depuis 9 ans.

Les époux PERSONNE4.) font encore exposer que la société SOCIETE1.) aurait été condamnée par jugement du 13 mars 2020 à procéder au remplacement du sèche-serviette par un modèle plus grand, ce que celle-ci n'aurait cependant pas fait. Ils auraient donc dû procéder eux-mêmes à ce remplacement. La société SOCIETE1.) leur serait donc redevable des frais de remplacement d'un montant de 1.625,78 euros suivant facture établie par la société SOCIETE3.) SA, sinon subsidiairement à la somme de 1.600 euros évaluée par l'expert MAILLET.

En ce qui concerne la demande principale de la société SOCIETE1.), le jugement du 13 mars 2020 aurait dit cette demande fondée pour le montant de 29.224,72 euros, mais aurait réservé la condamnation et les intérêts en attendant le résultat de l'expertise complémentaire. Dans la mesure où l'appartement serait toujours affecté de vices et de malfaçons, la société SOCIETE1.) ne saurait en tout état de cause pas se voir allouer les intérêts moratoires sur ce montant à compter du 12 juin 2015, mais uniquement à partir du jugement à intervenir et seulement sur le montant restant dû après compensation judiciaire.

La demande formulée par la société SOCIETE1.) dans ses conclusions du 18 septembre 2023 en remboursement des frais et honoraires d'avocat serait à déclarer irrecevable alors que le jugement du 13 mars 2020 aurait d'ores et déjà retenu que cette demande serait non fondée.

La société SOCIETE1.) fait soutenir que contrairement à ce que ferait valoir l'expert MAILLET, elle n'aurait pas eu d'autre choix quant à l'emplacement de la rampe d'accès au garage. L'expert ne ferait état d'aucune non-conformité de la rampe d'accès au garage par rapport aux normes à respecter. Selon l'expert, la pente de la rampe serait dans les normes. L'expert MAILLET proposerait d'autres emplacements pour la rampe, sans tenir compte des impératifs en matière d'autorisation de construire prévus par le règlement des bâtisses de la SOCIETE4.). La rampe n'aurait pas pu être installée à un autre endroit alors qu'il aurait existé plusieurs contraintes au vu de la zone verte publique située à l'avant de l'immeuble. Le bureau d'architecte aurait expliqué qu'il y avait une exigence de limiter l'impact de l'accès à un strict minimum et qu'il y avait une interdiction d'enlever les

arbres plantés dans la zone verte publique. L'expert MAILLET n'aurait pas tenu compte de ces exigences dans son rapport. Les modifications de la rampe auraient été faites suites à des « remarques » formulées par la SOCIETE4.). Les emplacements de la rampe proposées par l'expert MAILLET pour remédier aux prétendus désordres ne seraient pas faisables, ce qui résulterait de la prise de position du bureau d'architecte SOCIETE5.) 21. La rampe serait conforme aux normes et ne présenterait aucun désordre. Il ne s'agirait donc pas d'un vice, mais tout au plus d'une non-conformité apparente. La société SOCIETE2.) fait encore valoir que les parties PERSONNE4.) n'auraient fait aucune remarque ou réserve par rapport à la rampe dans le cadre de la réception de leur appartement. La prétendue non-conformité de la rampe serait donc couverte par la réception et les parties PERSONNE4.) ne disposeraient plus d'aucun recours.

Subsidiairement, à supposer que la rampe présenterait un quelconque désordre, les parties PERSONNE4.) devraient rapporter la preuve d'un préjudice personnel dans leur chef. Un tel préjudice ne serait cependant pas rapporté. Il appartiendrait aux parties PERSONNE4.) d'établir qu'elles ne peuvent pas accéder à leur place de stationnement en raison de la rampe d'accès, ce qui ne serait pas le cas. Il y aurait encore lieu de souligner que les parties PERSONNE4.) auraient donné leur appartement en location. Faute pour elles de démontrer que la conception de la rampe de garage aurait engendré une diminution de loyer, aucun préjudice ne saurait être retenu.

Plus subsidiairement, le prétendu préjudice dans le chef des parties PERSONNE4.) serait à réduire à de plus justes proportions.

Quant au chauffage au sol, la société SOCIETE1.) fait souligner que l'expert MAILLET aurait retenu que le chauffage au sol fonctionne dans toutes les zones et qu'il n'y a aucune malfaçon. Selon l'expert, il faudrait simplement faire une purge de l'installation. Une telle purge incomberait au propriétaire qui serait tenue d'assurer une révision annuelle de l'installation technique. La société SOCIETE1.) conteste encore le préjudice allégué par les parties PERSONNE4.) en relation avec le chauffage au sol. Etant donné que l'appartement serait donné en location depuis des années, le préjudice des parties PERSONNE4.) laisserait d'être établi.

La société SOCIETE1.) demande encore l'allocation d'intérêts de retard sur le montant de 29.224,72 euros retenu par le jugement du 13 mars 2020 en sa faveur. Ce montant aurait été exigible au moment de la remise des clés, soit le 19 décembre 2014, sinon à partir de la mise en demeure du 12 juin 2015.

Elle sollicite encore le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 1.500 euros.

MOTIFS DE LA DECISION :

Dans le cadre du jugement du 13 mars 2020, certains désordres invoqués par les parties PERSONNE4.) n'ont pas encore été analysés. Il convient donc de déterminer si la responsabilité de la société SOCIETE1.) se trouve engagée pour les désordres restants, afin de déterminer à quel point l'exception d'inexécution soulevée par les parties SOCIETE6.) pour s'opposer au paiement de la facture de la société SOCIETE1.) se trouve justifiée.

- La rampe du garage :

La société SOCIETE1.) soulève en premier lieu l'irrecevabilité de la demande des parties PERSONNE4.) relative à la rampe du garage pour forclusion. Il s'agirait tout au plus d'un vice ou défaut de conformité apparent qui serait couvert par la réception de l'appartement.

Les parties PERSONNE4.) font valoir que la rampe du garage ne serait pas conforme aux plans qu'elles auraient reçus lors de la signature de l'acte notarié et qu'elle serait en outre affectée de vices alors qu'il serait très difficile, voire impossible, d'y circuler.

Les parties PERSONNE4.) invoquent donc à la fois un défaut de conformité et un vice de construction affectant la rampe du garage.

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 (SOCIETE7.), 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. PERSONNE5.), 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).

En l'espèce, les parties demanderesses ont signé un procès-verbal de réception le 19 décembre 2014 pour leur appartement, y compris le parking.

Etant donné que lors de l'établissement de ce procès-verbal, les clés de l'appartement ont été remises aux parties PERSONNE4.), la date de la réception correspond à la date de la prise de possession.

En l'espèce, les désordres affectant la rampe d'accès au garage dont les parties PERSONNE4.) se prévalent actuellement n'ont pas fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception du 19 décembre 2014.

Il faut admettre que ce vice s'est révélé lors de la prise de possession de l'appartement par les époux PERSONNE4.), lorsqu'ils ont emprunté la rampe pour accéder au parking de l'immeuble. Le vice est donc censé s'être révélé avant l'expiration d'un mois après la prise de possession de l'immeuble.

Dans la mesure où ce vice s'est révélé avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur, il s'agit d'un vice apparent au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

Il ne résulte en l'espèce d'aucun élément du dossier que les parties PERSONNE4.) aient donné une quelconque décharge à la société SOCIETE1.) après le délai d'un mois après la prise de possession de l'appartement.

Les parties PERSONNE4.) disposant d'un délai de trente ans pour agir en garantie, elles ne sont pas forcloses à agir.

Pour engager la responsabilité de la société SOCIETE1.) en ce qui concerne la rampe d'accès au garage, les parties PERSONNE4.) se prévalent du rapport d'expertise complémentaire MAILLET ordonné par jugement du 13 mars 2020.

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 des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

Dans son rapport d'expertise, l'expert MAILLET a constaté ce qui suit au sujet de la rampe d'accès au garage :

« Le plan présenté lors de la vente de l'appartement représentait une rampe en S à double sens de largeur constante. La rampe réalisée est beaucoup plus étroite que prévu du fait qu'elle comporte un étranglement dans sa partie inférieure. Malgré le recoupage d'une partie des chasse-roues, la rampe reste difficile à emprunter. »

« La pente qui en résulte est importante mais dans les normes. Le tracé quant à lui est plutôt casse-cou. Avec un peu de bonne volonté et en utilisant un chausse-pied, je suis arrivé à y superposer des tractrices, ou « Schleppkurven », valables pour des voitures « standard ». Les habitants d'immeubles du niveau de la résidence qui nous occupe auraient plutôt tendance à se déplacer dans des SUV ou autres véhicules plus longs et plus larges, ce qui rend évidemment la manœuvre plus délicate. »

« *La hauteur des chasse-roues n'est d'ailleurs pas adaptée aux pneus et aux jantes des voitures contemporaines. Si on arrive à ne pas abîmer la carrosserie, on aura quand-même du mal à ne pas abîmer les jantes.* »

Il résulte tout d'abord de ce qui précède que la rampe d'accès n'est pas conforme à ce qui avait été vendu aux parties PERSONNE4.).

Il résulte encore du rapport d'expertise que la rampe est, du fait qu'elle a été réalisée de manière plus étroite que prévu, « *difficile à emprunter* ». Même si l'expert n'indique pas que la rampe ne correspondrait pas aux normes en vigueur, il faut cependant retenir qu'elle n'a pas été réalisée selon les règles de l'art au vu de son étroitesse.

Il faut partant conclure que la rampe d'accès au garage présente tant un défaut de conformité, qu'un vice de construction.

Les contraintes urbanistiques soulevées par la société SOCIETE1.) 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. Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les exigences de la SOCIETE4.) n'auraient pas été connues par les architectes avant la mise en vente des appartements.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) se trouve donc engagée.

En ce qui concerne leur préjudice, les parties PERSONNE4.) demandent l'allocation de dommages et intérêts pour moins-value à hauteur de 74.842,25 euros. Ce montant correspond à 5% du prix de vente de l'appartement.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties PERSONNE4.) n'auraient subi aucun préjudice personnel en relation avec les désordres affectant la rampe du garage, alors qu'elles auraient donné leur appartement en location.

A ce sujet, il échet cependant de relever que les désordres affectant la rampe d'accès au garage engendrent une moins-value de l'appartement. Le fait que cet appartement soit donné en location n'y change rien. Cette moins-value est un préjudice personnel du propriétaire de l'appartement.

Les parties PERSONNE4.) peuvent donc prétendre à l'allocation de dommages et intérêts pour la moins-value affectant leur appartement du fait des désordres affectant la rampe d'accès au garage.

En ce qui concerne le quantum, il appartient aux parties PERSONNE4.) de rapporter la preuve de l'envergure de la difficulté d'accès au garage.

S'il résulte en effet des conclusions de l'expert que la rampe d'accès au garage est « *difficile à emprunter* », l'expert indique également que des voitures « *standards* » pourraient y circuler, mais que pour des SUV, il s'agirait d'une « *manœuvre plus délicate* ».

Il faut retenir qu'une rampe d'accès à un garage doit être praticable pour tout type de véhicule « standard », y compris les SUV qui sont également à considérer comme des véhicules « standards » de nos jours.

Même s'il ne résulte pas du rapport de l'expert MAILLET ni d'aucune autre pièce que la rampe serait impraticable pour la plupart des véhicules, il faut cependant admettre que chaque utilisateur de la rampe subira toujours des tracas et devra être particulièrement vigilant afin de ne pas endommager son véhicule.

Au vu de ces éléments, le tribunal évalue la moins-value affectant l'appartement à 2% du prix de vente de l'appartement, soit le montant de $(1.497.445,07 \times 2 / 100 =)$ 29.948,90 euros.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande des parties PERSONNE4.) à hauteur du montant de 29.948,90 euros.

- Le chauffage au sol

Les parties PERSONNE4.) demandent, d'une part, la prise en charge par la société SOCIETE1.) des frais de purge du chauffage au sol, et d'autre part, l'allocation de dommages et intérêts pour le dommage moral qu'elles auraient subi du fait du non-fonctionnement d'une partie du chauffage au sol pendant 9 ans.

Il résulte du rapport de l'expert MAILLET du 9 février 2021 que le chauffage au sol fonctionne, mais que « *dans la zone concernée la température du sol est de quelques degrés inférieure à la température des zones contiguës, ce qui explique la sensation de froid et la température ambiante limite malgré que le thermostat soit sur sa position maximale. L'inconfort pieds nus est certain.* ». L'expert soupçonne un bouchon qui se serait formé dans la tuyauterie alimentant la zone concernée.

Aux vu des conclusions de l'expert et en l'absence d'autre élément fourni par la société SOCIETE1.) pour remettre en cause les conclusions de l'expert, il faut retenir que le chauffage au sol installé par elle ne fonctionne pas de manière adéquate et ce depuis la livraison de l'appartement.

En effet, les parties PERSONNE4.) se sont plaintes de ce problème dès la prise de possession des lieux, alors qu'il résulte d'un courrier de leur part adressé à la société SOCIETE1.) en date du 26 janvier 2015 qu'elles se sont plaintes de l'insuffisance du chauffage au sol dans la zone concernée.

Dans la mesure où le problème existait dès le début, la société SOCIETE1.) ne saurait partant faire valoir qu'il aurait appartenu aux époux PERSONNE4.) de procéder à une révision annuelle de l'installation technique pour redresser tout problème.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) se trouve partant engagée de ce chef.

L'expert préconise de procéder à la purge de l'installation. Il évalue les coûts de cette purge à un montant de 672,75 euros TTC.

En l'absence de contestation plus circonstanciée de ce montant, il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux parties PERSONNE4.) le montant de 672,75 euros.

En ce qui concerne la demande des parties PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts pour leur préjudice moral subi du fait du non-fonctionnement partiel du chauffage au sol pendant 9 ans, il y a lieu de rappeler que, pour obtenir des dommages et intérêts, les parties PERSONNE4.) doivent rapporter la preuve d'un préjudice dans leur chef en relation avec le chauffage au sol installé par la société SOCIETE1.).

C'est à bon droit que la société SOCIETE1.) soulève à ce sujet le fait que les parties PERSONNE4.) ont donné en location leur appartement depuis plusieurs années, de sorte qu'elles n'auraient subi aucun préjudice personnel du chef du chauffage au sol.

Les parties PERSONNE4.) ne prennent pas spécialement position par rapport à cet argument de la société SOCIETE1.).

Il faut partant retenir que les parties PERSONNE4.) n'ont pas rapporté la preuve de l'existence d'un préjudice moral personnel dans leur chef du fait du non-fonctionnement adéquat du chauffage au sol pendant la durée de 9 ans.

Leur demande de ce chef est dès lors à rejeter.

- Le sèche-serviette

Il y a lieu de relever que dans son jugement du 13 mars 2020, le tribunal avait condamné la société SOCIETE1.) à remplacer le sèche-serviette par un modèle plus grand, de sorte à recouvrir le raccordement électrique et à remplacer les prises de courant par des raccordements fixes.

Les parties PERSONNE4.) font valoir que la société SOCIETE1.) n'a pas procédé au remplacement du sèche-serviette et elles demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 1.625,78 euros suivant facture de la société SOCIETE8.) ET METAUX qui aurait procédé à l'installation d'un nouveau sèche-serviette.

Il y a lieu de relever que la société SOCIETE1.) ne prend pas position par rapport à la demande des parties PERSONNE4.).

En l'absence de contestation, il y a donc lieu de faire droit à la demande des parties PERSONNE4.) pour le montant de 1.625,78 euros.

Au vu de tout ce qui précède, la demande des époux PERSONNE4.) en allocation de dommages et intérêts est fondée pour le montant total de (29.948,90 + 672,75 + 1.625,78 =) 32.247,43 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du dépôt des conclusions en date du 18 avril 2016, jusqu'à solde.

- la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la facture du 31 décembre 2014 :

Par jugement du 13 mars 2020, le tribunal de céans avait dit la demande en paiement de la société SOCIETE1.) fondée en son principe pour le montant de 29.224,72 euros.

En attendant le résultat du complément d'expertise à effectuer par l'expert MAILLET et le sort de la demande reconventionnelle, la condamnation et les intérêts ont été réservés.

La société SOCIETE1.) sollicite actuellement l'allocation d'intérêts moratoires à partir du 12 juin 2015, sinon à partir du jour de la demande en justice.

Concernant l'allocation des intérêts légaux à la société SOCIETE1.), il y a lieu de relever que l'exception d'inexécution est un moyen de geler, à titre provisoire un rapport

synallagmatique, en attendant qu'un événement nouveau mette fin à ce blocage. Tant que la suspension n'est pas levée, la partie qui invoque l'exception d'inexécution ne peut faire l'objet de mesures d'exécution de la part de son adversaire et elle ne pourra être tenue au paiement d'intérêts moratoires.

Dans la mesure où l'inexécution établie dans le chef de la société SOCIETE1.) a dépassé le montant réduit par les époux PERSONNE4.) au titre de la facture, il y a lieu de dispenser les époux PERSONNE4.) du paiement d'intérêts légaux moratoires sur la somme de 29.224,72 euros.

- La compensation judiciaire

La compensation judiciaire est celle qui intervient lorsqu'un débiteur, poursuivi en paiement, forme une demande reconventionnelle à l'effet d'opposer au demandeur une créance qui ne réunit pas toutes les conditions pour la compensation légale. Cette demande incidente par laquelle le défendeur conclut à la constatation par le juge d'une créance qu'il prétend avoir contre le demandeur, diffère de l'exception de compensation légale déjà opérée, en ce que celle-ci n'est qu'un moyen de défense au fond, comme celui qui serait tiré du paiement.

Il y a donc lieu d'ordonner la compensation entre les créances respectives de la société SOCIETE1.) et des parties SOCIETE6.).

- Les demandes accessoires

- o La demande en allocation de dommages et intérêts pour frais d'avocat

La société SOCIETE1.) demande dans le cadre de ses dernières conclusions la condamnation des parties SOCIETE6.) à lui payer le montant de 1.500 euros au titre de frais de conseil et de représentation sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il y a lieu de souligner que le tribunal avait déjà déclarée cette demande non fondée dans son jugement du 13 mars 2020.

Il y a partant autorité de chose jugée et la société SOCIETE1.) ne saurait solliciter à nouveau la condamnation des parties PERSONNE4.) de ce chef.

La demande de la société SOCIETE1.) formulée à ce titre dans ses conclusions récapitulatives du 10 mai 2024 est partant irrecevable.

- Les indemnités de procédure

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).

En l'espèce, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) succombe à l'instance, alors que l'exception d'inexécution soulevée par les parties PERSONNE4.) pour s'opposer au paiement de sa facture a été dit fondée pour un montant dépassant celui réclamé au titre de la facture.

Il serait donc inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE4.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure évaluée à la somme de 3.000 euros.

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

- L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y 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.

- Les frais et dépens

La société SOCIETE1.), succombant à l'instance, doit en supporter les frais et dépens, y compris les frais de l'expertise MAILLET, 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,

statuant en continuation du jugement civil no. 41 / 2018 du 16 février 2018 et du jugement civil no. 2020TALCH10/00056 du 13 mars 2020,

condamne PERSONNE1.), et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 29.224,72 euros,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) SA fondée à concurrence du montant de 32.247,43 euros, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2016, jusqu'à solde,

ordonne la compensation entre les créances respectives des parties,

dit irrecevable la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 3.000 euros,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 3.000 euros,

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.