Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00019 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-six janvier deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2020-09924 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

PERSONNE1.), employée de banque, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 18 novembre 2020,

comparant par Maître Cynthia FAVARI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sur reconvention,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 16 juin 2023.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 27 octobre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Vu les conclusions de Maître Cynthia FAVARI, avocat constitué pour PERSONNE1.).

Vu les conclusions de Maître Frédéric FRABETTI, avocat constitué pour la SOCIETE1.).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 18 novembre 2020, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (ci-après : « SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

à titre principal,

- la voir condamner à procéder à la reprise de l'ensemble des malfaçons, respectivement non-façons listées au sein des courriers de mise en

demeure des 11 septembre 2019, 8 juin 2020 et 10 août 2020 dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard,

- la voir condamner à lui verser la somme de 18.810,81 euros au titre de la décote de 30% constatée par expertise s'agissant du garage, sous toutes réserves de montant même supérieur à voir dire d'expert, assortie des intérêts à compter du 12 juillet 2018,

- la voir condamner à lui rembourser les frais d'expertise Alain MARCHIONI d'un montant de 810,81 euros,

- la voir condamner à lui verser la somme de 5.000 euros en indemnisation du préjudice moral du chef de perte de jouissance, sous toutes réserves d'un montant même supérieur à voir dire d'expert,

- la voir condamner à lui verser la somme de 7.322,74 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au titre de la réparation du préjudice subi par les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts,

<u>à titre subsidiaire</u>,

- la voir autoriser à faire effectuer tous les travaux repris ci-dessus par les entreprises de son choix et la voir condamner au remboursement des factures des entreprises y employées sur simple présentation des quittances avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, jusqu'à solde,

<u>en tout état de cause</u>,

- la voir condamner à lui verser une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- la voir condamner aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cynthia FAVARI qui affirme en avoir fait l'avance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** expose que dans le cadre de l'achat par elle d'un immeuble en état futur d'achèvement sis à L-ADRESSE1.), intervenue par acte notarié de vente en date du DATE1.) par devant Maître Henri HELLINCKX, notaire de résidence à Luxembourg, SOCIETE1.) en sa qualité de vendeuse, de promoteur immobilier et d'entrepreneur principal, a effectué divers travaux pour son compte.

La remise des clés aurait eu lieu le 19 juillet 2018 moyennant de nombreuses réserves émises par elle et en l'absence de livraison de certains aménagements pourtant prévus dans le contrat (jardin, escaliers extérieurs et les séparateurs associés audit escaliers).

Elle aurait réglé l'intégralité des factures lui adressées par SOCIETE1.), tant en ce qui concerne les travaux principaux inclus dans l'acte de base, qu'en ce qui concerne les travaux supplémentaires s'élevant à la seule somme de 7.156,89 euros TTC.

À de multiples reprises, elle aurait attiré l'attention de SOCIETE1.) sur diverses malfaçons et non-façons concernant tant l'intérieur de son appartement et de son garage, que la terrasse et le jardin.

Cependant, malgré itératives demandes de sa part et mise en demeure adressée à SOCIETE1.) en date du 11 septembre 2019, celle-ci n'aurait pas procédé à la reprise des travaux mal ou non-exécutés.

Par courrier en date du 24 septembre 2019, SOCIETE1.) lui aurait promis que plusieurs de ses sous-traitants interviendraient pour procéder à la réfection des travaux mal exécutés, tout en contestant d'autres points de réclamation.

À ce jour, si toutes les réfections concernant le chantier électrique auraient été effectuées par le sous-traitant SOCIETE2.), toutes les malfaçons imputables à SOCIETE1.) ne seraient pas encore résolues.

Il s’agirait notamment :

> de la présence de tuyaux dans le garage privatif de PERSONNE1.) réduisant la surface de sa propriété

PERSONNE1.) fait valoir que le 7 juillet 2018, elle a découvert que SOCIETE1.) a installé deux gros tuyaux communs d’évacuation des eaux usées sur les murs de son garage. Ces tuyaux réduiraient la surface de son lot et l’empêcheraient de l’aménager à sa guise, ce qui le différencierait des autres lots. PERSONNE1.) estime qu’elle ne saurait être tenue au paiement du même montant pour son garage que les autres copropriétaires, dès lors qu’ils ne subiraient pas la présence de tels tuyaux des eaux usées dans leur lot de garage.

Lesdites canalisations n’auraient figuré sur aucun des plans lui remis et acceptés par elle. Leur présence serait encore contraire à l’acte notarié de vente, qui prévoirait en page 19 que « *les modifications ne pourront davantage modifier le cube ni la surface et la configuration interne des éléments privatifs qui seraient déjà attribués ou vendus* ». PERSONNE1.) estime qu’il aurait appartenu à SOCIETE1.) de recueillir son accord préalablement à leur installation. Elle aurait violé son obligation contractuelle d’information et de conseil.

Elle ajoute que SOCIETE1.) lui aurait précisé que les tuyaux ne nécessiteraient aucun entretien, ni aucune intervention, ce qui se serait avéré faux. En effet, une fuite aurait très vite eu lieu. Elle devrait rendre son garage accessible en cas de problèmes, ce qui altérerait le caractère privatif du garage.

PERSONNE1.) aurait sollicité par courrier en date du 12 juillet 2018 de SOCIETE1.) une décote sur le prix de vente, sinon le retrait des tuyaux litigieux, laquelle n’aurait toutefois accepté ni l’une, ni l’autre proposition.

Elle aurait chargé le bureau d’expertise ALAIN MARCHIONI EXPERTISE & CONSULTANCE en présence de SOCIETE1.), qui aurait procédé à une expertise contradictoire en date du 25 janvier 2019. L’expert Alain MARCHIONI aurait préconisé le déplacement des conduites d’évacuation des eaux usées plus en hauteur, la remise en état de la sécurité « *hors feu/hors fumée* » de la dalle du garage en concluant que PERSONNE1.) devrait bénéficier d’une décote de 30 % du prix de vente par rapport aux autres lots de la résidence.

En date du 3 juillet 2019, SOCIETE1.) aurait procédé au déplacement vers le haut des tuyaux litigieux, sans toutefois pouvoir résoudre le problème de la perte de surface. Les trous des anciennes fixations des tuyaux seraient toujours présents dans la dalle, qui n'aurait toujours pas été remise en état pour répondre aux critères anti-feu et anti-fumée.

Le 17 décembre 2019, PERSONNE1.) aurait mis en demeure SOCIETE1.) de finaliser les travaux et de prendre acte de la décote sollicitée à hauteur du montant de 18.810,80 euros. SOCIETE1.) aurait néanmoins estimé, dans un courrier du 18 février 2020 de son mandataire, que le déplacement d'une partie des tuyaux rendrait la décote de 30 % non avenue, considérant que « *la destination du garage n'est* [pas] *impactée puisque* [PERSONNE1.)] *en a la jouissance complète et peut l'utiliser comme garage conformément au cahier des charges* ».

Par courrier de son mandataire en date du 8 juin 2020, PERSONNE1.) aurait réitéré sa demande au titre de la décote de 30 %, considérant que malgré le déplacement de certaines conduites effectuées par SOCIETE1.), la présence des tuyaux altèrerait toujours le caractère privatif de son garage.

Nonobstant plusieurs courriers ultérieurs, SOCIETE1.) n'aurait toujours pas rétabli les propriétés hors-fumée / hors-feu de la dalle du garage et les trous réalisés pour l'installation des canalisations n'auraient non plus été rebouchés.

de dégradations de la façade extérieure suite à la dépose de luminaire posé par erreur par SOCIETE2.)

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle souhaitait d'autres luminaires que ceux prévus dans l'acte de vente initial et qu'elle aurait très tôt pris le soin, avec l'accord de SOCIETE1.), de retirer le lot « *luminaire extérieur* » de l'intervention de sa sous-traitante SOCIETE2.). SOCIETE2.) aurait nénamoins procédé en date du 5 juillet 2018 à l'installation de quatre luminaires non commandées sur la terrasse.

Si elle aurait corrigé son erreur et désinstallé lesdits luminaires, elle n'aurait toutefois pas procédé à la réfection de la façade, qui présenterait actuellement seize trous non-bouchés (quatre trous par luminaire) ; il y aurait un risque d'infiltration à ces endroits, ce qui aurait d'ailleurs été confirmé par l'expert Alain MARCHIONI. Aux termes d'un devis du 28 mars 2019 de la société SOCIETE3.),

les travaux de rénovation de la façade (protection, bouchage, ponçage et crépissage de trous pour les luminaires installés par erreur) auraient été évalués à la somme de 608,40 euros TTC. À ce jour, ni la société SOCIETE2.), ni SOCIETE1.) n'auraient procédé à la réfection de la façade.

de l'installation de séparateurs de terrasse opaques

PERSONNE1.) fait valoir que le 28 septembre 2018, SOCIETE1.) serait intervenue pour installer des séparateurs de terrasse entre sa propriété et celle de sa voisine, sans pour autant les avoir informées ni sur la date de l'intervention, ni sur le modèle qui allait être installé.

Contrairement aux panneaux des voisins, il s'agirait de panneaux non-opaques, qui la priverait de toute intimité sur sa terrasse. S'y ajouterait qu'ils ne seraient pas alignés avec ceux des voisins.

Par courrier officiel du 17 décembre 2019 de son mandataire, PERSONNE1.) aurait mis en demeure SOCIETE1.) de procéder au retrait des panneaux litigieux et à leur remplacement par des panneaux opaques identiques à ceux des autres terrasses, lui indiquant qu'à défaut d'intervention, elle mettrait à sa charge lesdits travaux évalués à la somme de 2.980 euros hors TVA.

Par courrier officiel du 18 février 2020, le mandataire de SOCIETE1.) aurait indiqué que les séparateurs de terrasse litigieux n'auraient pas été prévus au cahier des charges et qu'ils « *ont été installés par geste commercial avec l'accord des clientes* […], *de sorte que le montant de 2.980 euros HTVA est contestée tant dans son principe que dans son quantum* ».

PERSONNE1.) considère que cette réponse de SOCIETE1.) est un aveu du non-respect du cahier des charges et de la violation de sa propriété dans la mesure où l'installation des séparateurs se serait faite après réception des appartements, en son absence et sans l'avoir avisée préalablement.

Elle précise que, s'agissant des escaliers d'accès au jardin, les plans auraient prévu des séparateurs en verre opaque qui, à ce jour, n'auraient toujours pas été posés.

des matériaux des garde-corps de terrasse

PERSONNE1.) fait valoir que les plans auraient prévu des murs en acrotère, mais que des garde-corps en métal auraient finalement été installés.

Cette modification ferait suite à une décision unilatérale de SOCIETE1.), suite à un accord informel avec un seul propriétaire au mois d'avril 2017, de relever le niveau des jardins au niveau des terrasses, ce qui aurait rendu inutile les murs et les escaliers tels qu'ils auraient été prévus. Par la suite, SOCIETE1.) serait néanmoins revenue unilatéralement sur sa décision. Le choix du matériel finalement retenu pour les garde-corps résulterait d'une information incomplète, voire erronée donnée par SOCIETE1.). En effet, celle-ci aurait dans un premier temps expliqué aux copropriétaires que les murs en acrotère prévus auraient une hauteur d'un mètre et obstrueraient la vue depuis les terrasses. Or, par la suite, un voisin de PERSONNE1.) aurait présenté d'autres plans lors de l'assemblée générale du 29 juin 2020, qui n'auraient laissé apparaître qu'une hauteur de 50 centimètres sans impact préjudiciable sur la vue. De plus, SOCIETE1.) aurait indiqué à une voisine de PERSONNE1.), Madame PERSONNE2.), lors de la construction de l'immeuble, qu'il était possible d'avoir des garde-corps en verre comme les autres appartements. SOCIETE1.) aurait pourtant refusé ce choix à PERSONNE1.) quand celle-ci en aurait fait la demande.

Ainsi, il apparaîtrait que SOCIETE1.) a adapté les travaux initialement prévus au gré de ses modifications unilatérales, sans jamais pour autant respecter les plans, ni donner des explications claires et exhaustives aux propriétaires de la résidence.

PERSONNE1.) estime que ce faisant et en ne l'informant pas du matériel qui serait finalement utilisé pour les garde-corps de la terrasse, SOCIETE1.) aurait failli à son obligation contractuelle d'information et de conseil.

de la finalisation des extérieurs/jardin conformément au cahier des charges

PERSONNE1.) soutient qu'à ce jour et malgré la mise en demeure en date du 11 septembre 2019, les travaux des jardins ne seraient toujours pas achevés conformément aux plans et cahiers des charges et seraient encore recouverts de gravier et de détritus de plastique de tous genres.

Ainsi, les jardins des appartements du rez-de-chaussée, dont notamment également le sien, se trouveraient inexploitables, tandis que ceux des autres étages auraient, pour certains, pu être aménagés depuis plusieurs mois.

Elle aurait interpellé SOCIETE1.) à plusieurs reprises que les travaux réalisés ne pouvaient être considérés comme terminés. Aux termes d'un courrier du 18 février 2020 de son mandataire, SOCIETE1.) lui aurait néanmoins fait part que son jardin était actuellement « *terminé conformément au cahier des charges* ».

Lors d'une réunion en date du 5 juin 2020, en présence du syndic de la copropriété SOCIETE4.), de tous les copropriétaires et de SOCIETE1.), il aurait été acté que les travaux des jardins des appartements du rez-de-chaussée ne pouvaient être considérés comme terminés et qu'ils n'étaient pas acceptables.

Par courrier officiel de son mandataire du 8 juin 2020, PERSONNE1.) aurait dès lors maintenu sa demande de finalisation des travaux de jardin en listant les reprises à effectuer par SOCIETE1.).

SOCIETE1.) serait intervenue en date du 8 juillet 2020 dans le but annoncé de finaliser les jardins conformément au cahier des charges. Cette intervention n'aurait toujours pas été satisfaisante ; le sous-traitant aurait dissimulé les détritus sous une fine couche de terre et le système d'évacuation des eaux de pluie aurait été colmaté avec un simple morceau de plastique, ce qui constituerait un défaut de conformité des travaux, le raccord n'étant pas assuré par des tuyaux adéquats. En outre, un morceau de tuyau dépasserait le sol, ce qui serait dangereux du fait qu'il existerait un risque de chute.

Par courrier officiel de son mandataire du 10 août 2020, PERSONNE1.) aurait maintenu sa mise en demeure du 8 juin 2020, précisant que les reprises ponctuelles effectuées par SOCIETE1.) n'étaient pas satisfaisantes, ni conformes aux règles de l'art : enfouissement des détritus sous la terre, fermeture du système d'évacuation des eaux avec du simple plastique.

PERSONNE1.) aurait subi un important trouble de jouissance de son jardin, qui serait inutilisable depuis deux étés.

Elle demande principalement à voir condamner SOCIETE1.) à procéder endéans le délai d'un mois à compter de la signification :

- à la finalisation des travaux de jardin [nettoyage intégral, ajout de terre arable (…)],
- à la finalisation des travaux de raccords des évacuations d'eau qui se trouvent au niveau des terrasses (joints mal réalisés),
- au démontage et à l'installation de séparateurs de terrasse opaques,
- à l'installation des séparateurs opaques entre les escaliers extérieurs du rez-de-chaussée conformément au plans reçus,
- à la réfection des trous sur la façade suite à la pose des luminaires par sa sous-traitante SOCIETE2.),
- à la reprise des joints oranges au contour intérieur des fenêtres,
- à la remise en état de la dalle du garage suite au trou réalisé pour les canalisations communes.

Elle recherche la responsabilité de SOCIETE1.), à titre principal, sur base des articles 1792 et 2270 du Code du civil et, à titre subsidiaire, sur les articles 1134 et 1142 et suivants du même Code. À titre encore plus subsidiaire, elle se base sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

SOCIETE1.) conclut au défaut de fondement de l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE1.) à son encontre.

Elle demande, à titre reconventionnel à :

- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 7.615,35 euros au titre de la facture n°NUMERO2.) du 19 novembre 2018 et de la facture n°NUMERO3.) du 21 octobre 2019 avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2020, sinon à partir de la date de ses conclusions du 18 mars 2021 *(« présentes conclusions* »), sinon à partir « *de la demande en justice* », jusqu'à solde,

- la voir condamner à lui payer la somme de 517,50 euros au titre de frais d'expertise Georges WIES avec les intérêts légaux à partir du 18 mars 2021, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,

- la voir condamner à lui payer la somme sous toutes réserves de 4.364,10 euros au titre de la réparation du préjudice subi par les frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

- à la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.) confirme que la remise des clés a été effectuée entre parties le 19 juillet 2018.

Elle indique contester les malfaçons et défauts d'achèvement invoqués par PERSONNE1.) par référence à ses courriers des 18 février 2020 et 19 octobre 2020 qu'elle aurait adressés à PERSONNE1.) suite à des interventions de sa part en ce qui concerne son lot. Dès lors que les malfaçons et inexécutions invoquées seraient inexistantes, la société SOCIETE1.) s'oppose à toute nouvelle intervention.

Quant aux tuyaux dans le garage

SOCIETE1.) conteste que PERSONNE1.) ait subi un préjudice du fait de l'installation des tuyaux litigieux qui seraient nécessaires à la résidence. PERSONNE1.) aurait la jouissance complète de son garage et pourrait l'utiliser comme tel conformément à l'acte notarié et au cahier des charges. Comme suite au déplacement de la canalisation, la décote de 30 % ne serait plus de mise. SOCIETE1.) conteste la somme réclamée de 18.810,80 euros au titre de la décote de 30% retenue par Alain MARCHIONI dans son principe et dans son *quantum.* La cave serait en sus libre de canalisations.

Quant au rapport d'expertise Alain MARCHIONI versé par PERSONNE1.), SOCIETE1.) indique contester son contenu pour constituer un rapport de complaisance. L'expert ne ferait état que de la présence de tuyaux d'évacuation dans le garage, sans se référer ni à l'acte notarié, ni à la notice descriptive et au cahier des charges.

SOCIETE1.) indique verser, de son côté, un rapport d'expertise de l'expert Georges WIES du 1er février 2021, postérieur au déplacement des tuyaux qui contredirait les affirmations de PERSONNE1.) en ce qu'il a indiqué ce qui suit :

« *L'expert tient à signaler qu'il est de coutume d'installer au sous-sol des tuyaux d'évacuation des eaux usées et d'autres installations techniques en-dessous de la dalle du rez-de-chaussée, et ceci en apparent. Il est aussi de coutume que ces installations passent à travers des lots privatifs. Dans la note descriptive de la résidence en question, il est d'ailleurs marqué, en page 11,*

« sous le point 1.7. Chute et grosses canalisations »

« sous 1.7.3. « Canalisation en sous-sol canalisations enterrées ou apparentes sous plafond du sous-sol pour eaux usées ».

Les canalisations seront exécutées en PVC sanitaire de diamètre approprié pour l'évacuation des eaux usées. Tous les raccords ou pièces spéciales seront pourvus de raccordements étanches. Des regards de visite seront aménagés, afin de permettre l'entretien des conduites. Drainage PVC diam. 100 périphériques à la construction raccordé à la canalisation, suivant indication de la Commune. Selon l'appréciation de l'expert, la présence des tuyaux en question ne représente qu'une très faible gêne ».

L'expert Georges WIES conclut son rapport d'expertise en retenant que :

« *Le soussigné expert est d'avis que le promoteur a respecté les règles de l'art et les habitudes en matière et que la présence des tuyaux ne gêne nullement l'utilisation du garage double*.

La revendication de la somme de 18 810,80 € au titre de décote est complètement exagérée et non justifiée ».

La société SOCIETE1.) conclut donc au débouté de la demande de PERSONNE1.) au titre de la décote et au titre du remboursement des frais d'expertise Alain MARCHIONI.

Dès lors qu'elle aurait engagé des frais d'expertise pour un montant de 517,50 euros selon une facture du 1er février 2021, SOCIETE1.) réclame remboursement de ces frais.

Quant à la façade extérieure

Quant aux dégradations de la façade, SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) a fixé trois lampes sur la façade extérieure conformément au cahier des charges. Comme elles n'auraient pas plu à PERSONNE1.), elle aurait, de sa propre initiative et sans concertation avec le promoteur, demandé à SOCIETE2.) de les remplacer par d'autres luminaires plus personnalisés.

SOCIETE1.) estime que PERSONNE1.) a accepté les trous sur la façade.

Quant à la terrasse

SOCIETE1.) réplique que les séparateurs de terrasse n'ont pas été prévus dans le cahier des charges et qu'elle les a installés à titre gratuit.

Par référence à un courriel du 14 avril 2019 de PERSONNE1.) à son attention, elle conteste les affirmations de PERSONNE1.) tirées d'une absence de consultation de sa part quant auxdits séparateurs. Par e-mail du 8 avril 2019, elle lui aurait envoyé une photo de la séparation et du modèle des garde-corps qui seraient installés. PERSONNE1.) aurait accepté l'installation de garde-corps métalliques (avec « les plus petits trous » conformément au courriel du 8 avril 2019) et partant non-opaques, de sorte qu'elle serait très malvenue de s'en plaindre, d'autant plus qu'ils auraient été installés par geste commercial. SOCIETE1.) renvoie encore à un devis du 9 janvier 2019 de la société SOCIETE5.).

Quant aux extérieurs et au jardin

SOCIETE1.) conteste tout défaut d'achèvement des travaux de jardin en expliquant que la société SOCIETE6.) est intervenue pour effectuer le nettoyage du terrain et la pose de terre végétale, ce qui aurait été dûment réalisé lors d'une intervention effectuée en date du 27 août 2020.

Elle indique qu'elle verse en cause deux factures, l'une du 10 juillet 2020, l'autre du 28 août 2020, de la société SOCIETE6.), desquelles il résulterait bien que le jardin a été mis en terre et que les déchets ont été enlevés.

SOCIETE1.) conteste encore que les photos versées en cause par PERSONNE1.) fassent état de la situation du jardin après la seconde intervention de la société SOCIETE6.) en date du 27 août 2020.

SOCIETE1.) conteste encore les affirmations de PERSONNE1.) suivant lesquelles elle n'aurait pas procédé aux raccords des évacuations d'eau au niveau de la terrasse. La demande de PERSONNE1.) à ce propos ne serait pas justifiée alors qu'elle resterait en défaut de démontrer que des joints sont mal réalisés.

Il en serait de même de la reprise des joints oranges aux contours intérieurs des fenêtres, qui n'aurait jamais été évoquée par elle.

Quant à sa demande reconventionnelle

Quant à sa demande reconventionnelle, SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) n'a pas payé une facture n°NUMERO2.) du 19 novembre 2018 portant sur un montant de 5.737,23 euros TTC et une facture n°NUMERO3.) du 21 octobre 2019 portant sur montant de 1.878,12 euros, soit au total la somme de 7.615,35 euros, l'une relative à des travaux de sanitaire exécutés par la société SOCIETE7.), l'autre relative à des travaux de carrelage exécutés par la société SOCIETE8.), facturés par elle sur demande PERSONNE1.) pour qu'elle puisse bénéficier d'une TVA à 3 %.

Elle aurait mis en demeure PERSONNE1.), par lettre de son mandataire en date du 18 février 2020, de procéder à leur paiement, mais PERSONNE1.) n'aurait toujours pas procédé à leur règlement.

Par conclusions en date du 12 août 2021, **PERSONNE1.)** demande acte qu'elle augmente sa demande pécuniaire et qu'elle sollicite également la condamnation de SOCIETE1.) au montant de 6.980,22 euros au titre des travaux qu'elle aurait été contrainte de faire entreprendre pour pouvoir utiliser son jardin face à l'inaction de SOCIETE1.).

Quant aux tuyaux installés dans le garage, elle complète sa demande et sollicite, à titre subsidiaire, à voir « *ordonner un complément d'expertise visant à constater que les travaux préconisés par l'expert et acceptés par la société SOCIETE1.) lors de la visite des lieux du 25 janvier 2019 n'ont pas été tous réalisés par la société SOCIETE1.) et* [de] *confirmer que malgré travaux entrepris et à entreprendre, la moins-value reste fixée à 30 % du prix de vente* ».

Quant au rapport MARCHIONI qui a fait l'objet de contestations de SOCIETE1.), elle remarque que celle-ci n'a pas contesté le rapport d'expertise et qu'elle a réalisé une partie des travaux préconisés par l'expert.

L'expert Georges WIES, pour sa part, aurait été mandaté par SOCIETE1.). Il aurait établi un rapport unilatéral, sans ne jamais s'être déplacé sur les lieux. Il indiquerait que « *la présence des tuyaux ne représente qu'une très faible gêne* ». Selon son avis, SOCIETE1.) aurait respecté les règles de l'art et les habitudes en la matière et les tuyaux ne gêneraient pas l'utilisation du garage double. En ce qui concerne le point 1.7.3. de la note descriptive de la résidence invoquée par l'expert WIES, PERSONNE1.) souligne qu'elle n'indique pas que les tuyaux pouvaient être installés dans des parties privatives, sans l'accord du propriétaire du lot et sans que cela n'influerait sur le prix de son lot. PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande de SOCIETE1.) tendant au remboursement des frais d'expertise.

Quant à l'installation des séparateurs de terrasse, elle conteste toute acceptation dans son chef. Le devis du 9 janvier 2019 de la société SOCIETE5.) invoqué SOCIETE1.) concernerait les travaux relatifs à la fermeture de la partie avant du bâtiment et non les séparateurs de terrasse. Elle aurait sollicité à plusieurs reprises, ensemble avec Madame PERSONNE3.), le remplacement des séparateurs de terrasse.

Quant aux travaux de jardin, ils auraient uniquement consisté à ramasser les plus gros déchets en surface, enfouir les autres déchets et déposer une fine couche de terre végétale. PERSONNE1.) aurait dès le 8 juillet 2020 contesté la qualité des travaux entrepris, sans qu'il n'auraient jamais été redressés. L'enfouissement aurait été si léger que les propriétaires auraient dû faire effectuer les travaux de terrassement et d'évacuation des gravats avant de pouvoir aménager leurs jardins, comme l'attesterait la facture de la société SOCIETE9.) portant sur un montant de 6.980,22 euros pour le seul jardin de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) maintient ses conclusions en ce qu'elle aurait subi un important trouble de jouissance entre la date de la remise des clés et la fin des travaux par SOCIETE9.) au mois de février 2021. Elle aurait dû faire appel à SOCIETE9.) en raison de l'inaction de SOCIETE1.) à réaliser les travaux, lesquels elle s'était pourtant engagée à réaliser le 5 juin 2020. Elle aurait dû investir le montant de 6.980,22 euros, qu'il appartiendrait à SOCIETE1.) de prendre à sa charge, nonobstant une indemnité pour trouble de jouissance.

S'agissant de la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) en paiement de factures, PERSONNE1.) conclut à son défaut de fondement. Elle conteste avoir contracté directement avec SOCIETE1.) pour la réalisation de ces travaux. Préalablement au courrier du 18 février 2020 du mandataire de SOCIETE1.), elle n'aurait jamais reçu la moindre relance directe de sa part. Cette dernière n'apporterait pas la preuve d'avoir transmis ces factures ou émis des rappels avant. Les factures auraient été émises après la réception des appartements et ne seraient pas accompagnés des factures de SOCIETE7.) et de SOCIETE8.). Ces sociétés auraient émis à l'encontre de SOCIETE1.) des factures pour que le taux de 3 % puisse ensuite être appliqué à PERSONNE1.). PERSONNE1.) aurait par ailleurs déjà fait l'objet d'une procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement injustifiée de la part de SOCIETE7.).

SOCIETE1.) conteste les affirmations de PERSONNE1.) suivant lesquelles les travaux de jardin ne seraient pas achevés après le passage de SOCIETE6.). La facture de SOCIETE9.) du 16 février 2021 serait formellement contestée alors qu'elle porterait sur la pose de terre végétale pour la plantation de gazon et le terrassement qui aurait été à charge de PERSONNE1.). Par ailleurs, la société SOCIETE10.) serait intervenue avant le 1er juillet 2020 pour les descentes d'eau pluviale en terrasse arrière comme le démontrerait le courriel du 25 juin 2020 de PERSONNE1.). La demande y relative devrait être déclarée irrecevable, sinon non fondée et non justifiée.

SOCIETE1.) conteste encore les affirmations de PERSONNE1.) suivant lesquelles elle aurait fait l'objet d'une procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement sur initiative de la société SOCIETE7.).

PERSONNE1.) reconnaîtrait elle-même dans ses conclusions du 12 août 2021 que ces factures devaient être adressées à SOCIETE1.), puis refacturées à son nom pour bénéficier de la TVA de 3 %.

Dans ses conclusions du 13 janvier 2022, SOCIETE1.) demande, à titre subsidiaire, à voir instituer une expertise judiciaire, la mission à confier à l'expert étant la suivante :
«

1. *dresser un état des lieux de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), et notamment :*

   - *le tuyau/canalisations dans le garage conformément au cahier des charges et acte notarié,*

   - *la finalisation des raccords des évacuations d'eau qui se trouvent au niveau de la terrasse,*

   - *des joints oranges au contour intérieur des fenêtres,*

   - *l'état du jardin conformément au cahier des charges,*

2. *déterminer les éventuelles causes et origines des vices ci-dessus invoqués,*

3. *indiquer les travaux de reprise éventuelle et en évaluer le coût,*

4. *constater que les prestations de la facture n°NUMERO2.) du 19.11.2018 d'un montant de 5.737,23€ TTC et de la facture n°NUMERO3.) du 21.10.2019 d'un montant de 1.878,12€ TTC ont été dûment effectuées,*

5. *dresser un décompte entre parties* ».

PERSONNE1.) rappelle qu'elle n'a pas reçu les factures numéro NUMERO2.) du 19 novembre 2018 et NUMERO3.) du 21 octobre 2019 aux dates indiquées. Ce ne serait que par le biais du courrier officiel de Maître Frédéric FRABETTI du 18 février 2020 qu'elle aurait appris l'existence de celles-ci et aurait été mise en demeure de les payer. Elle ajoute qu'aurait sollicité, pour sa part, l'allocation de montants bien plus importants à l'égard de SOCIETE1.).

En ce qui concerne la demande en institution d'une expertise formulée par SOCIETE1.), elle fait valoir que l'expert Alain MARCHIONI a déjà tranché les points relatifs à la présence et à la position des tuyaux dans le garage. Il aurait préconisé les travaux que SOCIETE1.) aurait été tenue d'effectuer pour redresser les désordres.

L'état actuel du jardin serait celui postérieurement aux travaux effectués par SOCIETE9.) et non par le sous-traitant de SOCIETE1.). L'état antérieur à l'intervention de SOCIETE9.) serait à suffisance de droit documenté par les photographies versées en cause et les e-mails adressés par PERSONNE1.) à SOCIETE1.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande principale pour vices, malfaçons et défauts de conformité de PERSONNE1.)

Quant au régime de responsabilité applicable

Il est constant en cause que par acte de vente en état futur d'achèvement n°NUMERO4.) du DATE1.), dressé par le notaire Henri HELLINCKX, SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) un appartement avec terrasse et jardin comprenant un emplacement intérieur et une cave dans un immeuble en copropriété dans le complexe immobilier dénommé « Résidences « ALIAS1.) » & « ALIAS2.) » » à construire sur un terrain sis à ADRESSE2.) et ADRESSE1.), pour un prix total de 611.464,88 euros.

Le promoteur-vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

En matière de vente d'immeuble 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.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que : « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par*

l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ».

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, à savoir l'article 1642-1 de ce même code. Le régime de responsabilité des promoteurs diffère ainsi suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause.

L'article 1642-1 du Code civil dispose à cet égard que : « *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* ».

La distinction établie à l'article 1642-1 du Code civil entre vices apparents et vices cachés repose sur un critère technique en ce sens que le vice est apparent lorsqu'il se révèle avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur.

L'application des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil présuppose donc qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

La réception constitue l'agréation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté et elle a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution de ces travaux par l'entrepreneur. La réception ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté.

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, ainsi que les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil soient applicables, il faut qu'il y ait eu réception 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, 4ème chambre, 11 mai 2005, n° 28.935 du rôle).

En l'espèce, il est constant en cause que la remise des clés de l'appartement de PERSONNE1.) a eu lieu en date du 19 juillet 2018. Il se dégage des éléments du dossier qu'à cette date, les parties ont établi le procès-verbal de réception relatif à l'appartement acheté par PERSONNE1.)

Il contient une mention relative au sous-sol (garage et cave) en ce qu'il y est indiqué qu'il y a lieu de *« faire un RDV* [rendez-vous] *avec un bureau de contrôle »*, dont il se dégage des conclusions des parties qu'il concerne l'installation des tuyaux d'eau usée dans le garage de PERSONNE1.) à propos de laquelle elle sollicite à voir retenir une moins-value.

Conformément à l'arrêt de la Cour d'appel du 11 mai 2005 cité plus haut, il y a lieu de retenir qu'à défaut de réception définitive de ces travaux, la responsabilité de SOCIETE1.) s'analyse selon le droit commun tel qu'il découle de l'article 1147 du Code civil.

En ce qui concerne la terrasse et le jardin, le même procès-verbal de réception mentionne que la « *terrasse* [est] en *cours de finition avec séparation entre ApT* [appartement] 1 » et que les travaux relatifs à l'« *abri de jardin seront exécutés après les congés* ».

Dès lors que les travaux extérieurs tant d'aménagement du jardin, que de raccord des évacuations d'eau pluviale, que d'installation de luminaires et d'installation de garde-corps au niveau de la terrasse n'étaient pas achevés en date du 19 juillet 2018, ces travaux ne sauraient être considérés comme ayant été réceptionnés.

Ils sont soumis à la responsabilité de droit commun, telle qu'elle découle de l'article 1147 du Code civil.

En ce qui concerne les joints oranges au contour intérieur des fenêtres, le procès-verbal de réception ne mentionne aucune réserve à ce propos, de sorte qu'il convient de retenir qu'ils sont couverts par la réception de l'ouvrage et dès lors soumis aux dispositions particulières en matière de vente d'un immeuble à construire des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

Quant aux tuyaux d'évacuation

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) sollicite l'allocation du montant de 18.810,81 euros suivant l'expertise Alain MARCHIONI, à titre de moins-value sur son garage en raison de l'installation de tuyaux d'eaux usées non prévus sur les plans de l'immeuble.

Il est constant en cause qu'en date du 7 juillet 2018, PERSONNE1.) a dû constater la présence de deux tuyaux dans son garage. Tel que relevé ci-dessus, le procès-verbal de réception relève qu'ils feront l'objet d'un « *contrôle par un bureau de contrôle* ».

SOCIETE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE1.) au titre de la décote. Elle fait valoir que le garage pourrait être utilisé comme tel. Dans la mesure où elle aurait fixé les tuyaux plus en hauteur, la décote de 30 % ne serait plus de mise.

Il est constant en cause qu'une visite des lieux avec l'expert Alain MARCHIONI du bureau d'expertise EXPERTISE & CONSULTANCE, mandaté par PERSONNE1.), a eu lieu en date du 25 janvier 2019.

Le Tribunal constate qu'elle s'est déroulée en présence des parties au litige, des bureaux d'architectes SOCIETE11.) et d'études SOCIETE12.), ainsi que de la société SOCIETE13.).

L'expert a retenu ce qui dans son rapport d'expertise du 28 janvier 2019 :

« ***Contexte***

La réunion avait comme but de procéder à un état des lieux du réseau d'évacuation des eaux usées qui traversent le lot NUMERO5.) Mme PERSONNE1.) ;

Tuyauterie d'évacuation des eaux usées

Le garage lot NUMERO5.) est un de deux garages qui sont traversés par des tuyauteries d'évacuation des eaux usées. Il n'existait pas de plan de

pose pour l'installateur, qui a conçu et posé les tuyauteries en place à sa propre discrétion.

[photos]

La tuyauterie du côté gauche d'un diamètre DN100 longe le mur et est équipée d'une trappe de visite. L'architecte n'a pas pu se prononcer avec certitude quant au nombre d'appartements et d'équipements sanitaires qui sont raccordés sur cette descente.

[photos]

La tuyauterie du côté droit d'un diamètre DN135 longe le mur sur environ +- 3 mètres pour ensuite partir à 90° vers la gauche, ensuite 90° vers la droite, suivi d'un coude de 90° vers le bas pour finalement après un autre coude de 90° passer à travers le mur vers l'extérieur. La tuyauterie est équipée de deux trappes de visite. L'ensemble donne un aperçu de surdimensionnement et d'improvisation lors de l'installation. L'architecte n'a pu se prononcer avec certitude quant au nombre d'appartements et d'équipements sanitaires qui sont raccordés sur cette descente.

Vu la configuration de pose, les murs ne peuvent pas être exploités sur l'ensemble de la surface pour installer des étagères. En cas de débouchage des conduites, le garage et son contenu seront inévitablement aspergés d'eaux usées et de déjections, ce qui créera une situation difficile à remettre en état. Ce risque vaut également, le cas échéant pour les travaux de modification de l'installation, car lors du démontage/remontage les eaux usées peuvent se répandre dans le garage de Mme PERSONNE1.).

En résumé le lot garage NUMERO5.) a donc les inconvénients suivants, qui le différencient d'autres lots de garages de la résidence :

- *il est soumis au risque particulier d'être affaibli par des eaux usées ;*
- *il doit rester accessible au syndic pour pouvoir traiter les urgences ;*
- *les murs ne peuvent pas être exploités sur leur hauteur totale.*

A été discutée une modification de l'agencement de la tuyauterie de gauche qui réduit le diamètre DN135 vers DN125 qui longe le mur pour passer au-dessus de la porte de la cave. La modification a été reprise sur le plan P + R Architectes numéro 171-15/A3exe501 A – plan & coupe indice A (voir annexe 1).

Vu les inconvénients, l'expert estime la moins-value par rapport aux autres lots de garage de 30 % du prix de vente.

Sécurité coupe-feu

Les passages des tuyauteries dans les dalles ne sont pas munis de manchons coupe-feu qui permettent de restituer l'intégrité coupe-feu d'un voile ou d'une dalle au niveau des traversées de tuyaux thermoplastiques : PVC (parenthèse polychlorure de vinyle), PP (polypropylène) et PE polyéthylène).
Lors d'un incendie, les bandes intumescentes contenues dans les manchons se substituent au tuyau qui disparaît en obturant l'orifice.
Vu le risque non nul qu'une voiture puisse prendre feu et que l'incendie risque de se propager vers l'étage au-dessus, il est conseillé de rajouter ce dispositif de sécurité (voir image du produit ci-après). La réglementation applicable au Luxembourg est à respecter quant au choix du matériel à poser ».

Pour établir le bien-fondé de ses contestations, SOCIETE1.) verse en cause un rapport d'expertise unilatéral de l'expert Georges WIES du 1er février 2021.

Ledit rapport indique ce qui suit à propos des canalisations litigieuses :

« ***INTRODUCTION***

Le présent dossier est basé sur les informations reçues de la part de Monsieur PERSONNE4.) de SOCIETE1.) lors d'une réunion en date du 28 janvier 2021 au BUREAU D'EXPERTISES WIES SARL et est basé sur les documents reçus, à savoir la notice descriptive, l'acte concernant la vente en état futur d'achèvement du DATE1.), le plan du niveau avec les emplacements à l'intérieur, l'assignation devant le tribunal d'arrondissement, le compte rendu de l'expert Monsieur Alain

MARCHIONI du 28 janvier 2019 ainsi qu'un plan de détail montrant l'implantation de deux conduites d'évacuation des eaux installées dans l'emplacement antérieur double numéro NUMERO6.).

Fort des informations reçues et après étude des documents reçus, l'expert vous adresse rapport avec la prise de position concernant la présence de tuyaux dans le garage privatif de la copropriétaire Madame PERSONNE1.).

FAITS ET CAUSES

Selon les informations reçues, un litige oppose Madame PERSONNE1.) à SOCIETE1.) concernant l'implantation de deux tuyaux d'évacuation des eaux usées qui passent par le garage privatif de la copropriétaire.

Après réclamation de la part de la copropriétaire, le promoteur a réalisé des travaux de modifications. Un des tuyaux a été réduit en diamètre et les emplacements des tuyaux ont été modifiés afin de pouvoir mieux utiliser l'espace de rangement sur la partie haute, c'est-à-dire dans la zone proche du plafond, dans le garage privatif.

L'expert tient à signaler qu'il est de coutume d'installer au sous-sol des tuyaux d'évacuation des eaux usées et d'autres installations techniques en-dessous de la dalle du rez-de-chaussée, et ceci en apparent. Il est aussi de coutume que ces installations passent à travers des lots privatifs. Dans la note descriptive de la résidence en question, il est d'ailleurs marqué, en page 11, sous le point
1.7. chutes et grosses canalisations
sous 1.7.3. canalisations en sous-sol
canalisations enterrées apparentes sous plafond du sous-sol pour eaux usées. Les canalisations seront exécutées en PVC sanitaire de diamètre approprié pour l'évacuation des eaux usées. Tous les raccords aux pièces spéciales seront pourvus de raccords étanches. Des regards de visite seront aménagés, afin de permettre l'entretien des conduites. Drainage PVC diam. 100 périphérique à la construction raccordé à la canalisation, suivant indications de la Commune.

Selon l'appréciation de l'expert, la présence des tuyaux en question ne représente qu'une très faible gêne. Uniquement si des étagères seront déposés devant des murs pour entreposer différents objets, dans ce cas précis, il y aurait une légère

perte pour le stockage sur la partie haute. Il est pourtant à remarquer que le garage double donne aussi accès à une cave privative, qui est prévue pour le stockage.

Selon le plan, la largeur intérieure de l'emplacement double est de 5,65 m. Il ne serait donc pas avantageux d'entreposer à gauche et à droite des étrangères pour stocker des objets. L'installation d'étagères rendra l'utilisation du garage pour deux voitures, à stationner l'une à côté de l'autre, moins confortable.

CONCLUSIONS

Le soussigné expert est d'avis que le promoteur a respecté les règles de l'art et les habitudes en matière, et que la présence des tuyaux ne gêne nullement l'utilisation du garage double.

La revendication de la somme de 18'810,80 € au titre de décote est complètement exagérée et non justifiée ».

Le Tribunal relève que l'argumentation de SOCIETE1.) suivant laquelle le rapport d'expertise MARCHIONI constituerait un rapport de complaisance n'est corroborée par aucun élément du dossier.

Cette argumentation est partant à rejeter.

Par ailleurs, même si l'expert Alain MARCHIONI a été chargé unilatéralement par PERSONNE1.), il convient de relever que SOCIETE1.) a été informée de la date des opérations d'expertise. SOCIETE1.) y a assisté et a pu faire valoir ses observations, l'expert ayant travaillé de manière contradictoire.

Enfin, les conclusions de l'expert MARCHIONI n'encourent pas de critiques particulières.

L'expert WIES, pour sa part, mandaté unilatéralement par SOCIETE1.) a dressé un rapport unilatéral. PERSONNE1.) n'a pas pu faire valoir ses observations en vue du rapport du 1er février 2019.

Il résulte des développements qui précèdent que le rapport contradictoire de l'expert Alain MARCHIONI doit primer sur le rapport unilatéral WIES.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que les plans mis à disposition de PERSONNE1.) ne prévoyaient pas les canalisations litigieuses, ce que l'expert Alain MARCHIONI a expressément souligné dans son rapport d'expertise (cf. rapport MARCHIONI : « *Il n'existait pas de plan de pose pour l'installateur* […] »).

Il est admis que le constructeur est tenu de délivrer l'immeuble ou des parties d'immeuble conforme, avec ses équipements et accessoires, aux prévisions contractuelles. La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble sont fixées par la convention des parties. Les plans d'exécution doivent faire ressortir les passages des canalisations et gaines essentielles.

SOCIETE1.) fait valoir qu'elle était en droit de modifier le cours de la canalisation par référence à l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du DATE1.), qui prévoit ce qui suit à propos des modifications en cours de construction :

« *MODIFICATION EN COURS DE CONSTRUCTION*

En suivant les procédures administratives prévues, le vendeur pourra toujours modifier les plans de construction de l'ensemble immobilier, tant que les constructions ne sont pas complètement achevées et à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la sollicité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires ; ces modifications ne pourront d'avantage modifier le cube ni la surface et la configuration interne des éléments privatifs qui seraient déjà attribués ou vendus à d'autres copropriétaires. Plus spécialement, le vendeur aura le droit, jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs éléments privatifs ou partie de ces éléments en une autre entité, de subdiviser les éléments privatifs décrits ci-avant, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier le nombre et l'emplacement des ouvertures telles que portes ou fenêtres par exemple dans les murs respectivement la toiture communs ; ces modifications ne sont citées que comme exemple ».

Contrairement à la façon de voir de SOCIETE1.), la configuration des lieux ne pouvait être modifiée à sa guise. Il convient de retenir qu'elle nécessitait l'accord de PERSONNE1.), ceci d'autant plus que l'installation des canalisations litigieuses génère des contraintes particulières pour PERSONNE1.) en cas d'entretien ou en cas de dysfonctionnement.

S’il est vrai que l’installation de la canalisation litigieuse ne rend pas impropre à son usage le garage et qu’il convient d’admettre qu’une canalisation peut bien traverser une partie privative, tel que cela est soutenu par SOCIETE1.), il n’en reste pas moins que le garage se présente de façon différente par rapport à ce qui a été prévu sur les plans de construction dès lors que la présence de tuyaux d’évacuation des eaux usées n’y était pas prévue.

PERSONNE1.) doit se satisfaire d’une réduction de la hauteur de son garage et un aménagement à sa guise de celui-ci n’est pas possible.

Le fait que les tuyaux aient été fixés plus en hauteur suite au passage de l’expert MARCHIONI ne remet pas en cause ce constat. Il convient en effet de considérer qu’elle est toujours empêchée de profiter de l’espace en hauteur des emplacements à des fins de rangement. Le fait qu’elle soit propriétaire d’une cave jouxtant lesdits emplacements ne change rien au fait qu’un tel aménagement n’est à l’heure actuelle plus possible.

S’y ajoute que les désagréments subis par l’acheteuse du fait de la présence de cette canalisation caractérisent encore un préjudice de nuisance. Tel que relevé, l’installation génère des contraintes particulières dans son chef en cas de dysfonctionnement ou d’entretien que le déplacement de la canalisation n’a pas permis de résoudre de façon satisfaisante pour elle.

Le Tribunal relève dans ce contexte que l’installation a d’ores et déjà fait l’objet d’une fuite, ce qui a nécessité l’intervention de SOCIETE1.).

Cette dernière ne saurait partant faire valoir que l’installation de la canalisation n’a pas causé de préjudice dans le chef de PERSONNE1.).

Il se dégage de l’ensemble des développements qui précèdent que SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité sur base de l’article 1147 du Code civil.

Elle doit donc réparation à PERSONNE1.) du défaut de conformité du garage par rapport aux plans.

Il convient de rappeler que l'expert Alain MARCHIONI a estimé la moins-value par rapport aux autres lots de garage de 30 % du prix de vente.

Par entérinement des conclusions de l'expert MARCHIONI, le Tribunal décide de sanctionner le défaut de conformité des locaux aux plans moyennant une réduction du prix de vente du garage à hauteur de 30%.

À défaut de contestations circonstanciées de SOCIETE1.), il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de lui allouer un montant de 18.810,80 euros à ce titre.

Il y a lieu d'allouer le montant de 18.810,80 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 12 juillet 2018, date la mise en demeure, conformément à la demande de PERSONNE1.).

Il y encore lieu de faire droit à la demande en remboursement des frais de l'expertise MARCHIONI à hauteur d'un montant de 810,81 euros sur base de des factures de l'expert versées en cause

PERSONNE1.) se plaint des travaux d'installation/de déplacement de la canalisation en ce que SOCIETE1.) n'aurait pas mis en place un dispositif de sécurité coupe-feu.

Le Tribunal rappelle que l'expert MARCHIONI a relevé que les passages des tuyauteries dans les dalles ne sont pas munis de manchons coupe-feu qui permettent de restituer l'intégrité coupe-feu d'un voile ou d'une dalle au niveau des traversées de tuyaux thermoplastiques, de sorte qu'il convient de retenir que les travaux de canalisation ne sont à ce jour pas achevés.

PERSONNE1.) exige l'exécution en nature de l'obligation d'achèvement du dispositif de sécurité coupe-feu préconisé.

Il est de jurisprudence que le créancier d'une obligation de faire a le droit de réclamer l'exécution en nature chaque fois qu'il est possible de l'imposer et il ne doit se contenter de dommages-intérêts, c'est-à-dire d'une satisfaction par équivalent que lorsque l'exécution en nature est impossible (cf. La Responsabilité Civile par G. Ravarani. 2e édition, n° 482).

À défaut pour SOCIETE1.) de s'être volontairement exécutée pendant maintenant plusieurs années, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en achèvement du dispositif d'incendie et de condamner SOCIETE1.) à procéder ou à faire procéder, à ses frais, à la mise en place du dispositif coupe-feu préconisé par l'expert MARCHIONI.

Eu égard au fondement de la demande de PERSONNE1.) à propos de la tuyauterie, la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) en remboursement des frais d'expertise Georges WIES est d'ores et déjà à rejeter.

Quant aux séparateurs de terrasse

PERSONNE1.) fait valoir que SOCIETE1.) aurait installé des séparateurs de terrasse en date du 28 septembre 2018 sur sa propriété et celle de sa voisine PERSONNE3.). Cette installation aurait été réalisée à leur insu et elles n'auraient jamais été consultées sur le modèle de ces panneaux.

Ils auraient été installés avec du verre non-opaque, alors que les panneaux des voisins l'auraient été avec du verre sablé. PERSONNE1.) et sa voisine seraient ainsi privées d'intimité sur leurs terrasses. S'y ajouterait que les séparateurs ne seraient pas alignés avec ceux des voisins.

S'agissant du défaut d'alignement, il convient d'ores et déjà de relever que si ce défaut n'est pas contesté par SOCIETE1.), PERSONNE1.) n'a cependant pas formulé de demande à ce titre.

SOCIETE1.) s'oppose à la demande en remplacement du verre de PERSONNE1.). Elle soutient que les séparations de terrasse n'ont pas été prévues dans le cahier des charges et qu'elle les aurait installées à titre de geste commercial gratuit.

Par référence à un e-mail du 14 avril 2019, elle fait valoir que PERSONNE1.) a accepté ces séparations avec du verre transparent.

Il convient d'emblée de relever que le Tribunal ne partage pas la façon de voir de SOCIETE1.), dès lors qu'il se dégage de l'échange de courriels entre parties que

les séparateurs de terrasses ont été installés sans consultation préalable de PERSONNE1.) et de sa voisine.

Il se dégage des éléments du dossier que PERSONNE1.) a marqué son désaccord quant à la pose desdits séparateurs effectuée en date du 28 septembre 2018 dès le 1er octobre 2018 en ce qu'ils « *n'occultent strictement rien* ».

En date du le 16 octobre 2018, les voisines PERSONNE1.) et PERSONNE3.) se sont adressées à SOCIETE1.) pour demander de pouvoir disposer des mêmes séparateurs occultants que ceux posées sur les terrasses des autres copropriétaires.

Cette demande a été réitérée par e-mail du 30 mars 2019.

Le Tribunal relève que le devis SOCIETE5.) daté du 9 janvier 2019 invoqué par SOCIETE1.) pour soutenir que PERSONNE1.) a marqué son accord avec l'installation de séparateurs de terrasses à verre non-opaque est postérieur à l'installation des séparateurs.

S'agissant de l'e-mail du 14 avril 2019, il concerne les garde-corps pour la terrasse arrière, l'escalier et la fermeture avant de la résidence. L'accord vise la fermeture avant de la résidence. En ce qui concerne les séparateurs de terrasse, PERSONNE1.) a expressément demandé à SOCIETE1.) de revenir vers elle en ce qui concerne le remplacement des panneaux mitoyens à hauteur des terrasses par des panneaux en verre comme discuté lors d'une visite du 6 avril 2019.

Le fait que l'installation ait été effectuée à titre de geste commercial ne change rien au fait que SOCIETE1.) aurait dû consulter PERSONNE1.) et sa voisine sur le modèle qu'elle envisageait d'installer. Il aurait surtout fallu installer le même verre que pour les autres terrasses de la résidence.

PERSONNE1.) exige l'exécution en nature de l'obligation de remplacement.

À défaut pour SOCIETE1.) de s'être volontairement exécuté conformément à ses engagements, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner SOCIETE1.) au remplacement du verre des séparateurs de terrasse par du verre opaque/sablé.

Quant aux luminaires

PERSONNE1.) demande encore à ce qu'il soit procédé à la réfection des trous présents sur la façade suite à la pose des mauvais luminaires par SOCIETE2.).

Elle explique que le 5 juillet 2018, SOCIETE2.) a installé par erreur et sans son aval quatre luminaires non commandés sur sa terrasse. Elle les aurait ensuite retirés et désinstallés, sans toutefois procéder à la réfection de la façade.

SOCIETE1.) conteste cette version des faits en expliquant qu'SOCIETE2.) a effectué la pose des trois luminaires au niveau de la façade extérieure prévus par le cahier des charges. Or, PERSONNE1.) n'aurait pas été satisfaite de ces luminaires et elle aurait, de sa propre initiative et sans aucune concertation avec SOCIETE1.), demandé à SOCIETE2.), de les remplacer par d'autres luminaires plus personnalisés.

Il est constant en cause qu'en date du 5 juillet 2018, la société SOCIETE2.) a procédé à l'installation litigieuse.

Le même jour, PERSONNE1.) lui demande d'« *enlever les luminaires extérieurs posées* […] *aujourd'hui car comme déjà expliqué dans des précédentes mails, j'ai choisi d'autres luminaires auprès d'un autre fournisseur avec l'accord de M. Frabetti* ».

SOCIETE2.) a remplacé lesdits luminaires sans discussion.

Les photos versées en cause par PERSONNE1.) montrent que les nouveaux luminaires sont de plus petite taille. Les trous pour la fixation des anciens luminaires ont été bouchés avec des vis en plastiques. La façade est abimée à un endroit. Il est manifeste que ce rebouchage effectué par SOCIETE2.) ne correspond pas à un travail selon les règles de l'art.

Les affirmations de SOCIETE1.) suivant lesquelles PERSONNE1.) n'a pas informé SOCIETE2.) qu'elle souhaitait voir installer d'autres luminaires sont contredites par les éléments objectifs du dossier.

Il ressort en effet des éléments du dossier que déjà par e-mail du 17 octobre 2017, PERSONNE1.) a fait suivre à SOCIETE2.) le plan adapté émis par son fournisseur de luminaires avec « *5 points lumineux externes comme vu ensemble* ». Le 28 mai 2018, SOCIETE2.) lui a indiqué dans un e-mail, portant la référence « *Luminaire supplémentaire terrasse* », qu'elle était obligée de faire installer le modèle de luminaire choisi par SOCIETE1.).

Par e-mail en date du 29 mai 2018, PERSONNE1.) a répondu que les adaptations ont été validées par SOCIETE1.) en rappelant qu'elle a demandé que soient ajoutés deux points lumineux sur sa terrasse et un point lumineux sur la façade latérale avec l'accord de SOCIETE1.) et que les luminaires relatifs à ces points lumineux auraient été choisis et commandés auprès d'un autre fournisseur, également avec l'accord SOCIETE1.).

Il se dégage des éléments du dossier qu'SOCIETE2.) a répondu à ce courrier en date du 30 mai 2018 en indiquant qu'elle en avait « *pris note concernant les luminaires extérieurs* » et qu'elle aurait « *mal compris* ».

Le Tribunal retient partant qu'SOCIETE2.) était bien informée de ce que PERSONNE1.) souhaitait voir installer d'autres luminaires commandés auprès d'un autre fournisseur.

SOCIETE1.) est partant tenue des fautes commises par son sous-traitant.

PERSONNE1.) exige la réfection en nature des trous sur la façade.

Il y a également lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle porte sur la réparation des trous sur la façade et de condamner SOCIETE1.) à la réfection desdits trous selon les règles de l'art.

Quant au matériel des garde-corps de terrasse et des escaliers

PERSONNE1.) fait valoir que SOCIETE1.) ne l'aurait pas informée sur le matériel qui allait finalement être utilisé pour les garde-corps installés en mai 2020.

Elle demande à ce que SOCIETE1.) procède à « *l'installation de séparateurs opaques entre les escaliers extérieurs du rez-de-chaussée conformément au plans reçus* ».

SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) a approuvé le choix du matériel aux termes de l'e-mail du 14 avril 2019 d'ores et déjà invoqué concernant les séparateurs de terrasses.

Il est constant en cause pour résulter des éléments du dossier que le 8 avril 2019, SOCIETE1.) a transmis à PERSONNE1.) « *la photo représentant le modèle de garde-corps pour terrasse arrière et escaliers* ». Elle indique encore à PERSONNE1.) qu'elle déposerait *« deux échantillons concernant la fermeture de l'allée en façade avant suivant le devis SOCIETE5.)* ».

PERSONNE1.) y a répondu par e-mail en date du 14 avril 2019.

Le passage pertinent de cet e-mail de PERSONNE1.) dans le présent contexte est le suivant :

> « *Nous vous revenons au sujet du choix du modèle des garde-corps pour les terrasses. Après discussion avec PERSONNE5.) et PERSONNE6.), il s'avère que vous leur aviez indiqué que le garde-corps posé sur leur terrasse était provisoire et que vous leur avez donné un avis favorable à la pose d'un garde-corps en verre. Cette option pourrait nous convenir, sinon le modèle actuellement posé chez PERSONNE5.) et PERSONNE6.) conviendrait aussi. Il faut toutefois recueillir l'avis de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.). Nous vous laissons voir avec eux.*
>
> *En ce qui concerne les fermetures sur l'avant de la résidence pour les parties privatives mitoyennes, nous souhaitons avoir le même modèle que celui ses séparateurs centraux à savoir, le plus petit diamètre de tour sur*

les échantillons que vous nous avez remis. Sur base de ce retour, nous vous confirmerons le devis et la commande à SOCIETE5.) […] ».

Il ressort sans équivoque de cet e-mail que l'accord donné par PERSONNE1.) sur le modèle à petits trous vise la fermeture avant de la propriété pour lesquels SOCIETE1.) lui a remis les échantillons. S'agissant du modèle des garde-corps, les parties étaient encore en pourparlers sur le modèle à retenir.

SOCIETE1.) ne saurait partant faire valoir qu'il y ait accord sur les garde-corps installées.

En ce qui concerne les travaux à exécuter par SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait expressément référence aux plans relatifs aux garde-corps opaques.

Or, ces plans ne sont pas versés en cause.

Le Tribunal se trouve dans l'impossibilité de se prononcer sur la nature exacte des travaux qu'elle entend voir réaliser.

Il ressort de l'inspection des photos versées en cause que l'ensemble des garde-corps litigieux au niveau de la terrasse et des escaliers est identique et en harmonie avec les garde-corps des autres terrasses de la résidence.

Dans les circonstances données, la demande de PERSONNE1.) tendant à l'installation de garde-corps opaques au niveau de la terrasse et des escaliers est à rejeter.

Quant au jardin

- Quant au trouble de jouissance

PERSONNE1.) sollicite l'allocation de la somme de 5.000 euros à titre de préjudice jouissance et d'agrément. Elle fait valoir qu'elle n'a pu profiter pleinement de ses extérieurs jusqu'à l'intervention de SOCIETE9.), chargée par ses soins.

SOCIETE1.) conteste tout défaut d'achèvement des travaux de jardin en expliquant que la société SOCIETE6.) est intervenue pour effectuer le nettoyage du terrain et la pose de terre végétale, ce qui aurait été dûment réalisé lors d'une

intervention effectuée en date du 27 août 2020. Elle indique verser deux factures, l'une du 10 juillet 2020, l'autre du 28 août 2020, de la société SOCIETE6.), desquelles résulterait bien que le jardin a été mis en terre et que les déchets ont été enlevés. Elle conteste encore que les photos versées par PERSONNE1.) fassent état de la situation du jardin après la seconde intervention de SOCIETE6.).

Il convient de rappeler que la remise des clés a eu lieu en date du 19 juillet 2018, de sorte qu'il convient de retenir que l'ouvrage a été achevé à cette date.

Il ressort des éléments du dossier que les travaux relatifs au jardin ont débuté à la fin du mois de septembre 2018. PERSONNE1.) verse en cause l'échange de courrier entre parties à ce propos.

Les travaux à charge du promoteur incluaient le nettoyage de la terre et l'ajout de terre végétale. D'après le cahier des charges, l'engazonnement des terrains n'était pas prévu et il était donc à charge des copropriétaires.

S'il était optimiste pour PERSONNE1.) de songer à un achèvement des travaux pour l'été 2018, il n'en reste pas moins que SOCIETE1.) aurait pu et dû faire le nécessaire pendant les mois subséquents d'août, de septembre 2018 et d'octobre 2018, de manière à ce que les travaux soient terminés jusqu'au 30 novembre 2018, ce qui aurait permis à PERSONNE1.) de faire procéder à un engazonnement de son terrain au printemps 2019, ce qui n'a cependant pas été le cas.

Le Tribunal constate qu'il ressort d'un courrier du mandataire de PERSONNE1.) qu'en date du 17 décembre 2019, elle a relancé SOCIETE1.) aux termes duquel elle a fait valoir qu'elle n'a toujours pas « *pu profiter de son jardin puisque rien n'est terminé* ». Elle ajoute qu'« *elle ne peut pas non plus utiliser l'abri de jardin, lequel semble seulement monté, mais non fixé et partant non stable et dans tous les cas, les travaux pour qu'elle y accède ne sont pas réalisés, de même que l'équipement électrique de l'abri de jardin n'est pas achevé* ».

Le délai de 15 mois qui s'est écoulé entre la remise des clés en date du 19 juillet 2018 et la date de ce courrier dépasse largement le délai raisonnable endéans lequel SOCIETE1.) aurait dû terminer les travaux.

Si SOCIETE1.) a soutenu aux termes d'un courrier 18 février 2020 de son mandataire que le jardin était terminé « *puisqu'elle a égalisé le terrain alors que la terre végétale est à la charge de* l'acquéreur », il ressort néanmoins des éléments du dossier que tel n'était pas le cas.

En date du 6 mai 2020, PERSONNE1.) a entre autres mis SOCIETE1.) en demeure d'évacuer les gravats sur le sol pour livrer les jardins dans l'état tel qu'il est prévu dans le cahier des charges et de raccorder les évacuations d'eau au niveau des terrasses. Considérant que les travaux ne pouvaient être considérés comme achevés, elle a fait valoir aux termes d'un courrier du 8 juin 2020 de son mandataire que des *« gravats et amoncellements de terre* » seraient toujours présents. Ils n'auraient pas été nettoyés, de sorte que le jardin ressemblerait *« à un véritable champ de cailloux suivant photos jointes* ».

Ce courrier est accompagné de photos qui confirment les dires de PERSONNE1.).

Le Tribunal constate qu'au printemps 2020, le terrain était toujours recouvert de pierres de taille plus ou moins grande et qu'il se trouvait pour partie recouvert de mauvaises herbes, ce qui ne correspond évidemment pas à une exécution des travaux requis selon les règles de l'art.

PERSONNE1.) verse en cause un compte-rendu du syndic SOCIETE4.) du 5 juin 2020, duquel il ressort que suite aux protestations des copropriétaires, SOCIETE1.) s'est engagée à procéder au nettoyage et à la préparation de toutes les parcelles de jardin arrières et au raccordement des descentes d'eau des terrasses du rez-de-chaussée. Elle a donc admis que les travaux étaient à refaire.

Son sous-traitant SOCIETE6.) est intervenu le 8 juillet 2020 pour procéder aux travaux projetés. Ces travaux n'ont néanmoins pas non plus été sans inconvénients.

Il ressort d'un e-mail de PERSONNE1.) du 8 juillet 2020 au syndic de la résidence qu'elle est intervenue auprès d'elle pour qu'elle fasse « *stopper les travaux en cours dans nos jardins* ». En effet, l'entreprise en charge des travaux était « *en train d'épandre de la terre sur nos terrains où les cailloux y étaient enfoncés et non retirés* » et qu'elle considérait que « *des déchets plastiques* […] *persistent* ».

La photo figurant en dessous de son e-mail montre que le terrain était toujours recouvert de cailloux et que l'entreprise en charge des travaux l'avait néanmoins partiellement recouvert d'une couche de terre.

Il est constant en cause qu'en date du 27 août 2020, SOCIETE1.) a fait réintervenir son sous-traitant pour procéder à un nettoyage plus approfondi du terrain.

PERSONNE1.) fait valoir que cette intervention n'a pas non plus été satisfactoire. Elle explique qu'elle a été obligée de faire appel à une tierce entreprise pour terminer les travaux de jardin.

Elle verse en cause une facture SOCIETE9.) datée du 16 février 2021, de laquelle ressort que le jardin a nécessité une nouvelle intervention. SOCIETE9.) a encore une fois été obligée de dégager le terrain de « *déchets minéraux (terre argileuse/pierre)* » et de procéder à des travaux de « *terrassement 30 cm profondeur Par. 136.71m2* », de sorte qu'il convient de retenir que les travaux relatifs au jardin n'ont été achevés qu'à cette date et non antérieurement.

Le délai jusqu'au 16 février 2021 dépasse manifestement le délai raisonnable pour terminer les travaux litigieux. PERSONNE1.) a été empêchée de profiter de son jardin pendant plus de deux années.

La période se situant entre le 30 novembre 2018 et le mois de février 2021 consiste en un défaut de jouissance du jardin dans le chef de PERSONNE1.), qui pendant une période prolongée n'a pas pu aménager son jardin et en profiter.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* l'indemnité pour défaut de jouissance à la somme de 2.000 euros.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 2.000 euros du chef de défaut de jouissance de son jardin.

- <u>Quant au remboursement de la facture SOCIETE9.)</u>

PERSONNE1.) demande à se voir rembourser le montant de 6.980,22 euros suivant facture SOCIETE9.) du 16 février 2021 pour l'achèvement des travaux relatifs au jardin.

Il se dégage des développements qui précèdent que l'intervention de l'entreprise SOCIETE9.) a été nécessaire pour que PERSONNE1.) puisse enfin considérer les travaux de jardin comme étant terminés. Elle est partant en droit de se voir rembourser les frais d'achèvement du jardin conformément au cahier des charges.

SOCIETE1.) conteste que PERSONNE1.) puisse se faire rembourser la facture dans son entièreté, dès lors qu'elle contiendrait des prestations qui n'auraient pas été à sa charge.

Il convient de se référer à la facture SOCIETE9.).

SOCIETE9.) a facturé les prestations suivantes :

QUANTITE	DESCRIPTION	PRIX UNITAIRE	TOTAL HT
41 m3	Déchets minéraux (terre argileuse/pierre) Terrassement 30 cm profondeur Par 136.71m2 Transport avec camion /machines pour terrassement /main d'ouvre	70.00 euros/m3	2.870.00 euros
41 m3	Terre végétale pour plantation/engazonnement / Transport /machines pour pose terre en place 136.71 m2 /pose terre végétal	80.00 euros/m3	3.280.00 euros

Sous-total HT	6.150.00 euros
3% escompte	-184.00 euros
Total HT	5.966.00 euros
17% TVA	1.014.22 euros
TOTAL TTC	6.980.22 euros
Acompte	-3490.11 euros
A payer	3.490.11 euros

L'inspection de la facture SOCIETE9.) permet de constater qu'elle a trait à des travaux d'enlèvement de déchets minéraux, de terre et d'ajout de terre végétale. SOCIETE9.) a nettoyé le terrain et ajouté de la terre végétale, ces travaux ayant au départ incombé à SOCIETE1.).

SOCIETE1.) ne saurait partant faire valoir que PERSONNE1.) entend se faire payer des travaux qui n'étaient pas à charge du promoteur.

Le Tribunal retient que PERSONNE1.) est fondée à solliciter remboursement des travaux SOCIETE9.).

À défaut d'autres contestations de SOCIETE1.), la demande à ce titre de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 6.980,22 euros.

Il s'ensuit qu'il a encore lieu de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.980,22 euros du chef de l'achèvement des travaux de jardin.

Quant aux travaux de raccord des évacuations d'eau au niveau des terrasses

PERSONNE1.) demande à ce que SOCIETE1.) procède à la « *finalisation des travaux de raccord des évacuations d'eau qui se trouvent au niveau des terrasses (joints mal réalisés)* ».

SOCIETE1.) estime que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve de ses allégations quant aux évacuations d'eau.

Il convient d'emblée de relever que le compte-rendu du 5 juillet 2020 des réunions des copropriétaires invoqué par PERSONNE1.) pour établir la mauvaise exécution des travaux de raccord des évacuations des eaux pluviales dans le chef de SOCIETE1.) n'est pas concluant.

Lors de cette réunion SOCIETE1.) s'est engagée de procéder au « *raccordement des descentes d'eau des terrasses du rez-de-chaussée* ». Il n'est pas question d'une « anomalie des travaux », comme le soutient PERSONNE1.). Ce n'est que par la suite que SOCIETE1.) a chargé son sous-traitant d'intervenir sur les descentes d'eau pluviale. Il ressort d'un e-mail de SOCIETE1.) du 25 juin 2020 que ce sous-traitant s'est engagé à réaliser les travaux jusqu'au 1er juillet 2020.

D'après un courrier du 10 août 2020 de son mandataire, ces travaux n'ont néanmoins pas été satisfaisants. PERSONNE1.) a fait valoir, en ce qui concerne les évacuations d'eau des terrasses, que le système des eaux des terrasses avait été réalisé en méconnaissance totale des règles de l'art : en effet au lieu d'une pièce de raccordement dédiée, du plastique aurait été grossièrement apposé pour fermer la jonction et le tuyau ressortirait toujours du sol avec le risque que quelqu'un trébuche dessus et se blesse.

Si en annexe de ce courrier, PERSONNE1.) a versé des photos, force est de constater que la seule photo concluante est celle qui montre le tuyau d'évacuation des eaux qui ressort en plein milieu du terrain, ce qui est susceptible de constituer un défaut d'achèvement.

Le Tribunal ne comprend cependant pas en quoi ce défaut tel que documenté sur ladite photo serait à mettre en lien avec un défaut de raccord.

Le Tribunal se trouve dès lors dans l'impossibilité de se prononcer sur la nature exacte des travaux à réaliser.

Dans les circonstances données, la demande de PERSONNE1.) portant sur le raccord des évacuations d'eau au niveau des terrasses est à rejeter.

Quant aux joints oranges au contour intérieur des fenêtres,

PERSONNE1.) demande encore qu'il soit procédé à la reprise des joints oranges au contour des fenêtres. Elle renvoie à un e-mail de la société SOCIETE14.) adressé à SOCIETE1.) en date du 18 octobre 2019 suivant lequel elle aurait demandé son intervention pour le retrait des joints en question.

SOCIETE1.) conteste la demande en question. Elle fait valoir que PERSONNE1.) reste en défaut de démontrer que des joints sont mal réalisés.

Il convient de rappeler que les travaux d'installation de fenêtres ont été réceptionnés en date du 19 juillet 2018.

L'article 1642-1 du Code civil dispose à cet égard que : « *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* ».

S'il n'est ni allégué ni établi que PERSONNE1.) aurait réclamé les travaux d'installation de fenêtres endéans le délai d'un mois de la prise de possession des lieux, il ressort néanmoins des éléments du dossier que SOCIETE1.) est

intervenue sur une base volontaire et qu'elle a chargé la société SOCIETE14.) pour solutionner le problème des joints oranges.

Il se dégage toutefois de l'e-mail précité de la société SOCIETE14.) invoqué par PERSONNE1.) à l'appui de sa présente demande qu'elle a convenu avec PERSONNE1.) que cette dernière enlèvera « *les petits scotch oranges sur les châssis* » de fenêtres, afin de lui « *éviter une intervention* » et qu'elle lui a expliqué comment y procéder « *pour ne pas abîmer les châssis* » de fenêtres.

PERSONNE1.) ne saurait partant reprocher à SOCIETE1.) de ne pas être intervenue en ce qui concerne lesdits joints oranges, sa demande étant à rejeter.

Conclusion

Il se dégage de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à procéder ou à faire procéder, à ses frais, aux travaux suivants :

- mise en place du dispositif de sécurité coupe-feu préconisé par l'expert Alain MARCHIONI dans son rapport du 28 janvier 2019,

- remplacement du verre des séparateurs de terrasses par du verre opaque/sablé,

- réfection conforme aux règles de l'art des trous présents sur la façade suite à la pose de mauvais luminaires par la société SOCIETE2.).

Il y a lieu de retenir que les travaux sont à réaliser endéans le délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement.

La demande de PERSONNE1.) est à rejeter pour autant qu'elle porte sur l'installation de garde-corps opaques au niveau de la terrasse et des escaliers, le raccord des évacuations d'eau au niveau des terrasses et les joints oranges au contour intérieur des fenêtres.

PERSONNE1.) demande à ce que les prédites condamnations soient assorties d'une astreinte.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 2059 du Code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice de dommages-intérêts s'il y a lieu.

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge. Son but est d'amener un débiteur récalcitrant à s'exécuter rapidement par crainte de se voir infliger une condamnation pécuniaire.

La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

En l'occurrence, le Tribunal ne saurait d'ores et déjà anticiper la récalcitrance de SOCIETE1.) en ce qui concerne la réalisation des travaux dont s'agit.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir la condamnation de SOCIETE1.) d'une astreinte.

Il y a encore lieu de condamner SOCIETE1.) à payer les montants suivants :

- le montant de 18.810,80 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 12 juillet 2018 à titre de moins-value du fait de l'installation de tuyaux de canalisation dans son garage,

- le montant 810,81 euros sur base des factures de l'expert Alain MARCHIONI versées en cause,

- le montant de 2.000 euros du chef de défaut de jouissance de son jardin,

- le montant de de 6.980,22 euros du chef de l'achèvement des travaux de jardin par une tierce entreprise.

Quant à la demande reconventionnelle en paiement de factures de SOCIETE1.)

SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, à se voir payer la somme de 7.615,35 euros au titre de la facture n°NUMERO2.) du 19 novembre 2018 et de la facture n°NUMERO3.) du 21 octobre 2019, l'une portant sur un montant de 5.737,23 euros et relative à des travaux de sanitaire exécutés par la société SOCIETE7.), l'autre portant sur un montant de 1.878,12 euros relative à des travaux de carrelage exécutés par la société SOCIETE8.), facturés par elle et non directement par ces sociétés sur demande PERSONNE1.) pour qu'elle puisse bénéficier d'une TVA à 3 %.

PERSONNE1.) conteste avoir contracté directement avec SOCIETE1.) pour la réalisation de ces travaux. Elle n'aurait jamais reçu la moindre relance directe de sa part, préalablement au courrier officiel du 18 février 2020 du mandataire de SOCIETE1.). SOCIETE1.) n'apporterait pas la preuve d'avoir transmis ces factures ou émis des rappels avant le 18 février 2020. Les factures auraient été émises après la réception des appartements et n'auraient pas été accompagnées des factures des sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE8.). Ces sociétés auraient émis à charge de SOCIETE1.) des factures pour que le taux de 3 % puisse ensuite être appliqué à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait déjà fait l'objet d'une procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement injustifiée de la part de la société SOCIETE7.).

En l'espèce, les affirmations de SOCIETE1.) suivant lesquelles il aurait été convenu entre parties que la facturation passerait par elle sont confirmés par les éléments du dossier.

Il se dégage d'un e-mail de PERSONNE1.) du 10 octobre 2017 qu'elle avait indiqué à SOCIETE1.) de faire passer la facturation des prestations réalisées par SOCIETE7.) et SOCIETE8.) par elle, vu qu'elle bénéficiait de l'accord de TVA à 3%.

S'il est vrai que PERSONNE1.) a fait l'objet d'une procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement de la part de la société SOCIETE7.), il se dégage

néanmoins de ses propres pièces versées en cause et plus particulièrement d'un e-mail de la société SOCIETE7.) du 17 mai 2019 qu'elle s'est désistée de cette procédure (cf. e-mail du 17 mai 2019 : « […] *Suivant notre entretien téléphonique du 16 mai et suivant accord de M. PERSONNE9.), veuillez trouver ci-joint l'annulation de l'ordonnance de paiement* […] »).

L'argumentation de PERSONNE1.) suivant laquelle SOCIETE1.) aurait tardé avec sa facturation est à rejeter pour défaut de pertinence.

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) ne conteste à aucun moment que les travaux aient été réalisés, voire qu'ils ont été mal exécutés.

A défaut d'autres contestations de PERSONNE1.), le Tribunal retient qu'ils méritent d'être payés.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant sollicité de 7.615,35 euros du chef des factures SOCIETE7.) et SOCIETE8.).

Il y a lieu d'assortir le prédit montant des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 18 février 2020, tel que sollicité par SOCIETE1.).

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 7.615,35 euros du chef des factures SOCIETE7.) et SOCIETE8.) avec les intérêts au taux légal à partir du 18 février 2020, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Quant aux autres demandes

Frais et honoraires d'avocat

Tant PERSONNE1.) que SOCIETE1.) sollicitent condamnation de l'autre partie à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés sur base de l'article 1382, sinon de l'article 1383 du Code civil.

Chacune des parties reproche à l'autre une attitude fautive en rapport avec la présente action en justice et fait état d'un préjudice qui s'en serait dégagé.

Quant au bien-fondé de ces demandes, il est admis qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que les parties doivent établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie.

Eu égard à l'issue de la demande tant principale de PERSONNE1.) que reconventionnelle de SOCIETE1.), les parties ne sauraient reprocher une faute à l'autre partie en rapport avec leurs demandes en justice. La défense opposée par chacune des parties à la demande de l'autre se justifie par leurs revendications réciproques.

Il y a partant lieu de débouter les parties de leurs demandes respectives en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés.

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin

2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Aucune des parties n'établissant en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, il y a lieu de rejeter leurs demandes réciproques en allocation d'une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'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 (cf. CSJ, 8 octobre 1974, P. 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 d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal décide de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour ¾ à SOCIETE1.) avec distraction au profit de Maître Cynthia FAVARI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, et pour ¼ à PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales de PERSONNE1.) et reconventionnelles de la SOCIETE1.) en la forme,

<u>quant à la demande principale de PERSONNE1.)</u>

la déclare fondée pour autant qu'elle vise l'installation de tuyaux d'eau usée dans son garage, les séparateurs de terrasses, les luminaires et les travaux de jardin,

condamne la SOCIETE1.) à procéder ou à faire procéder, à ses frais, aux travaux suivants endéans le délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement :

- mise en place du dispositif de sécurité coupe-feu préconisé par l'expert Alain MARCHIONI dans son rapport du 28 janvier 2019,

- remplacement du verre des séparateurs de terrasses par du verre opaque/sablé,

- réfection conforme aux règles de l'art des trous présents sur la façade suite à la pose de mauvais luminaires par la société SOCIETE2.).

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir ces condamnations d'une astreinte,

rejette la demande de PERSONNE1.) pour autant qu'elle porte sur les garde-corps opaques au niveau de la terrasse et des escaliers, le raccord des évacuations d'eau au niveau des terrasses et les joints oranges au contour intérieur des fenêtres,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 18.810,80 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 12 juillet 2018 à titre de moins-value du fait de l'installation de tuyaux de canalisation dans son garage,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 810,81 euros à titre de remboursement des frais d'expertise Alain MARCHIONI,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000 euros du chef de défaut de jouissance de son jardin,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de de 6.980,22 euros du chef de l'achèvement des travaux de jardin par une tierce entreprise,

<u>quant à la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.)</u>

reçoit la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.) en la forme,

déclare non fondée la demande en remboursement des frais d'expertise Georges WIES,

déclare fondée la demande pour autant qu'elle porte sur le paiement des factures SOCIETE7.) et SOCIETE8.),

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 7.615,35 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 18 février 2020, jusqu'à solde,

quant aux demandes accessoires

déboute les parties de leurs demandes tant en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés qu'en allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

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

fait masse des frais et dépens et les impose pour ¾ à la SOCIETE1.) avec distraction au profit de Maître Cynthia FAVARI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance et pour ¼ à PERSONNE1.).