Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00007 (XIe chambre)

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

Numéro TAL-2024-00098 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 8 décembre 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 17 janvier 2025.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Pierre BRASSEUR, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 28 mars 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice du 8 décembre 2023, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

- condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 22.573,60 euros au titre des vices affectant la chose venue, avec les intérêts au taux légal à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

- condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 48.274,73 euros au titre de la réparation des préjudices matériel et moral par elle subis, aves les intérêts au taux légal à partir du jour des décaissements, sinon à partir de la date de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

PERSONNE1.) réclame encore une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE1.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2024-00098.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 16 février 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente

affaire et des délais d'instruction leur impartis pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses demandes, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'en sa qualité de partie acquéreuse, elle a signé en date du 30 août 2021 un compromis de vente avec la SOCIETE1.) portant sur la vente d'un appartement avec une cave dans une résidence située à ADRESSE1.), pour le prix de 577.948 euros.

PERSONNE1.) souligne que l'annonce immobilière relative audit appartement, telle que rédigée par la SOCIETE1.), a notamment évoqué qu'il s'agit d'un « *joli appartement lumineux dans une nouvelle résidence à 4 unités (transformation complète et agrandissement)* » et que l'année de construction de l'appartement est 2021, mais que son achèvement est prévu pour le 2ème trimestre 2022. Dans le cadre de la description de l'appartement, il aurait été mentionné qu'une « *finition haut de gamme à l'intérieur* » était prévue.

En date du 1er février 2022, l'acte notarié portant sur la vente de l'appartement aurait été signé et dans cet acte notarié, il aurait été mentionné, entre autres, que :

« - *la venderesse SOCIETE1.) reconnaît avoir reçu de l'acquéreuse PERSONNE1.) un acompte de 557.948 € au moyen d'un virement sur un compte bancaire du notaire,*
- *le solde du prix de vente, c'est-à-dire la somme de 20.000 €, est payable huit jours après l'achèvement des travaux,*
- *l'acquéreuse PERSONNE1.) prend les biens et droits immobiliers vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement,*
- *l'acquéreuse PERSONNE1.) a la propriété de l'immeuble vendu à partir du jour de la signature de l'acte notarié.* »

Or, PERSONNE1.) fait valoir que cet acte notarié n'a pas reflété exactement la réalité, tout en précisant qu'elle n'a pas accepté l'appartement dans l'état dans lequel il s'est trouvé au jour de la signature de l'acte notarié, alors qu'il devrait s'agir d'un appartement avec une « *finition haut de gamme* ».

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'au jour de la signature de l'acte notarié, les travaux de construction n'ont toujours pas été achevés et pour cette raison, la SOCIETE1.) a accepté un paiement partiel du prix de vente de l'appartement en s'engageant à terminer les travaux.

Elle souligne que l'achèvement des travaux lui a été promis pour juin / juillet 2022 au plus tard, mais il s'est avéré que lesdits travaux n'étaient même pas terminés au cours du mois d'août 2022, ce qui a eu pour conséquence un nouveau report de l'installation de sa cuisine.

En outre, elle se serait vu obligée de mandater un avocat afin que ce dernier puisse l'aider à obtenir enfin les clés de son appartement acquis le 1er février 2022 et à pouvoir y emménager le plus rapidement possible.

PERSONNE1.) fait exposer qu'après que son avocat a finalement pu fixer une date, en l'occurrence le 18 novembre 2022, pour la réception des lieux et la remise des clés, la SOCIETE1.) ne s'est pas présentée à la date et à l'heure convenues, ce qui l'a obligée de recourir à un serrurier afin qu'elle puisse enfin accéder à son appartement.

Après avoir eu accès à son appartement, elle aurait dû apercevoir que l'appartement ne répondait pas aux critères d'un bien immobilier avec une « *finition haut de gamme* », tel que la SOCIETE1.) lui avait promis. Par courrier du 24 novembre 2022, son avocat aurait dénoncé tous les désordres constatés à la SOCIETE1.).

Eu égard au fait que la SOCIETE1.) n'a pas remédié aux désordres dénoncés, PERSONNE1.) aurait chargé l'expert assermenté Shoja MICHELI, afin que ce dernier procède à une expertise du bien immobilier. Elle soutient que l'expert a constaté un nombre important de désordres, tous exposés dans son rapport d'expertise du 24 mai 2023.

Sur base dudit rapport, PERSONNE1.) entend obtenir de la part de la SOCIETE1.) la restitution du montant de 22.573,60 euros sur le prix de vente de l'appartement et le paiement du montant de 48.274,73 au titre de réparation des préjudices matériel et moral par elle subis.

La **SOCIETE1.)** conclut au rejet des demandes de PERSONNE1.), tout en contestant la version des faits telle qu'énoncée par cette dernière.

La SOCIETE1.) fait exposer qu'il ressort clairement du compromis de vente du 30 août 2021 et de l'acte notarié du 1er février 2022 que PERSONNE1.) acquière un appartement dans une résidence située à ADRESSE1.), en l'état, moyennant paiement d'un prix de 577.948 euros. Elle souligne que l'acte notarié du 1er février 2022 reflète parfaitement la réalité de l'opération.

Elle souligne encore que PERSONNE1.) a visité les lieux à plusieurs reprises.

La SOCIETE1.) fait valoir qu'au jour de l'acte notarié, il ne restait que des travaux de revêtement de sol (carrelage et parquet) et de peinture ainsi que quelques finitions annexes à réaliser. Elle précise encore qu'il a été prévu que ces travaux pouvaient

être achevés éventuellement en juin ou juillet 2022, mais il ne s'agissait pas d'une certitude. Elle conteste qu'elle aurait affirmé que ces travaux seraient certainement achevés en juin ou juillet 2022.

Elle fait encore valoir que le fait que PERSONNE1.) a décidé de ne pas faire poser le parquet par la SOCIETE1.) a également provoqué un retard des travaux encore à réaliser, parce qu'elle a dû attendre la fin de la pose du parquet avant de pouvoir entamer les travaux de peinture.

En outre, PERSONNE1.) aurait encore commandé des suppléments auprès de la SOCIETE1.), ce qui explique aussi la raison pour laquelle cette dernière a adressé deux factures s'élevant au montant de 6.142,65 euros, respectivement au montant de 7.770,66 euros.

La SOCIETE1.) conteste encore l'affirmation adverse qu'elle ne se serait pas présentée le 18 novembre 2022 pour la réception des lieux et la remise des clés. Elle souligne qu'elle a bien été présente à la date et l'heure convenues, mais eu égard au fait que PERSONNE1.) a fait échanger la serrure de porte de l'appartement avant son arrivée sur les lieux, la SOCIETE1.) ne pouvait pas accéder à l'appartement. La SOCIETE1.) souligne que ce n'est pas elle qui a empêché un état des lieux contradictoire, mais bien PERSONNE1.), de par son comportement.

La SOCIETE1.), n'ayant pas été invitée à assister aux opérations d'expertise réalisées par l'expert Shoja MICHELI, conclut au rejet du rapport d'expertise établi par ce dernier en raison de son caractère unilatéral.

La SOCIETE1.) fait encore valoir que dans tous les cas, PERSONNE1.) ne peut pas baser sa demande en indemnisation sur les dispositions légales s'appliquant spécifiquement à la vente en l'état futur d'achèvement. En l'espèce, il serait évident que les parties ont conclu une vente simple et non une vente en l'état futur d'achèvement.

Elle fait enfin valoir qu'en l'espèce, les prétendus vices invoqués par PERSONNE1.) ne remplissent pas les conditions de l'article 1641 du Code civil. PERSONNE1.) serait en défaut d'établir l'existence de vices ainsi que leur gravité, leur caractère caché et l'antériorité des prétendus vices à la vente.

Dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait l'existence de vices, il y aurait lieu de retenir que l'ensemble de ces vices seraient à qualifier d'apparents et ne donneraient donc pas droit à une quelconque indemnisation.

La SOCIETE1.) conteste également la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ses préjudices matériel et moral allégués.

Au vu de l'ensemble de ses développements, la SOCIETE1.) demande au Tribunal de débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes pour être non fondées.

Toutefois, eu égard au fait que PERSONNE1.) n'a toujours pas réglé le montant de 20.000 euros au titre du solde restant dû, tel que fixé dans l'acte notarié du 1er février 2022, ainsi que les montants de 6.142,65 euros, respectivement de 7.770,66 euros au titre des deux factures du 4 août 2022 portant sur les travaux supplémentaires commandés par PERSONNE1.), la SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, à la voir condamner à lui payer l'ensemble desdits montants, outre les intérêts.

PERSONNE1.) conteste, de son côté, la version des faits, telle qu'exposée par la SOCIETE1.).

En premier lieu, elle insiste sur le fait que l'acte notarié du 1er février 2022 n'aurait pas reflété la réalité des choses. Dans aucun cas, elle aurait accepté à acquérir le bien immobilier en l'état eu égard au fait que les travaux de construction de l'appartement n'auraient pas encore été achevés au jour de l'acte notarié.

Par conséquent, elle fait valoir qu'elle aurait conclu une vente en l'état futur d'achèvement et non une vente immobilière simple.

Elle souligne que la SOCIETE1.) se serait engagée à lui vendre un appartement avec une « *finition haut de gamme* », mais qu'en réalité, l'appartement ne répondrait pas à ces critères.

PERSONNE1.) conteste encore que ce serait elle qui aurait provoqué un retard des travaux au cours de l'été 2022.

Elle conteste enfin qu'elle aurait eu recours à un serrurier en vue d'un changement de la serrure avant le rendez-vous fixé entre parties pour l'état des lieux et la remise des clés afin d'empêcher la SOCIETE1.) à accéder à l'appartement. Elle souligne qu'elle a dû recourir à un serrurier après avoir constaté que la SOCIETE1.) ne se présenterait pas au rendez-vous convenu entre parties. Le recours à un serrurier aurait constitué la seule possibilité afin d'accéder finalement à son appartement.

PERSONNE1.) réitère ses demandes en indemnisation, qui seraient à déclarer fondées pour les montants de 22.573,60 euros au titre des vices affectant l'appartement et de 48.274,73 euros au titre de réparation des préjudices matériel et moral par elle subis.

Elle conclut au rejet de la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.) en paiement du solde restant dû et en paiement des suppléments pour être non fondée.

Plus précisément, quant à la demande reconventionnelle en paiement du solde restant dû, PERSONNE1.) fait valoir que la SOCIETE1.) n'établit pas que le solde du prix de vente est exigible et dû.

Quant à la demande reconventionnelle en paiement des suppléments, il y aurait lieu de retenir que la SOCIETE1.) n'établirait pas que PERSONNE1.) aurait commandé des suppléments à hauteur de 6.142,65 euros et 7.770,66 euros. La SOCIETE1.) ne verserait ni devis, ni contrat portant sur ces prétendus travaux supplémentaires. En outre, les deux factures versées aux débats par la SOCIETE1.) ne constitueraient pas une preuve des créances alléguées, car elles ne seraient pas susceptibles de la moindre vérification.

La **SOCIETE1.)** conteste les développements adverses et réitère ses propres développements tant en fait qu'en droit, tout en maintenant sa demande reconventionnelle formulée à l'encontre de PERSONNE1.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant au fond

Le Tribunal de céans rappelle d'emblée que conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

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

Quant au régime applicable aux relations contractuelles existant entre parties

Au vu des développements des parties, le Tribunal constate que ces dernières sont en désaccord quant à la qualification juridique à donner à leur relation contractuelle.

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) fait valoir que les parties litigantes sont liées par un contrat de vente d'immeuble à construire au sens des articles 1601-1 et suivants du Code civil, tandis que la SOCIETE1.) estime que les parties en cause ont conclu une vente simple. La SOCIETE1.) souligne qu'il ne s'agit, en aucun cas, d'une vente en l'état futur d'achèvement et par conséquent, l'article 1642-1 du Code civil, prévoyant un régime spécial uniquement applicable à la vente en l'état futur d'achèvement, serait inapplicable en l'espèce.

Le Tribunal note qu'il est d'autant plus important à déterminer, dans un premier temps, le régime applicable aux relations contractuelles existant entre les parties litigantes alors qu'il y a lieu de relever, tel qu'il résulte des pièces versées en cause, que le mandataire de PERSONNE1.) a encore affirmé, avant la présente instance, dans un courrier du 18 novembre 2022 adressé à l'attention du gérant de la SOCIETE1.) que « *vous* [le gérant de la SOCIETE1.)] *savez que nous ne sommes pas dans le cadre d'un contrat de construction, ni dans le cadre d'une vente dans l'état futur d'achèvement. Nous sommes dans le cadre d'une vente ordinaire.* » (pièce n°16 de Maître Georges KRIEGER).

Le Tribunal tient à rappeler qu'aux termes de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au Tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (*cf*. Cour, 12 avril 1978, Co.) c/ Do.), Pe.) et autres, numéros 4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cour de cassation, 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

La vente est définie par l'article 1582 du Code civil comme étant une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

Par la loi du 28 décembre 1976, le législateur a impérativement soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil tout contrat :

1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,

2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux,

3) et dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

Aux termes de l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

L'article 1601-2 du Code civil dispose que la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en

prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du même code comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du Code civil précise qu'est considérée comme vente d'immeubles à construire tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction.

Concernant le contrat d'entreprise, l'article 1710 du même code dispose que le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Le contrat d'entreprise immobilière a été notamment définie comme la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. (*cf*. L. THIELEN et C. CHAPON, Le droit de la construction au Luxembourg, Promoculture Larcier, 2018, n° 196).

Il y a lieu de rappeler qu'il est de principe que la vente d'un immeuble en cours de rénovation, restauration ou réhabilitation tombe sous le régime de la vente simple ou de la vente d'immeubles à construire en fonction de l'importance des travaux à réaliser et de l'usage de l'immeuble.

Il convient de rappeler qu'en l'espèce, la SOCIETE1.) fait exposer qu'il ne s'agit pas d'une construction d'un immeuble neuf, mais d'une rénovation complète d'un immeuble déjà existant en vue d'une transformation en résidence de quatre unités d'habitation.

En l'espèce, les parties en cause ont signé le 30 août 2021 un compromis de vente en vertu duquel la SOCIETE1.) a déclaré vendre à PERSONNE1.) un appartement au 1er étage avec terrasse (et cave au sous-sol) dans une résidence à quatre unités située à ADRESSE1.), moyennant paiement d'un montant de 577.948 euros. Dans

ledit compromis de vente, il y est expressément mentionné que le prix de vente est entièrement payable le jour de la signature de l'acte authentique de vente et que le transfert de propriété aura lieu à la signature dudit acte et l'entrée en jouissance aura lieu le 1er mai 2022.

Dans l'acte notarié dressé le 1er février 2022 par devant Maître Jacques CASTEL, notaire de résidence à Capellen, il est mentionné ce qui suit :

« *La présente vente a été acceptée de part et d'autre moyennant le prix de cinq cent soixante-dix-sept mille neuf cent quarante-huit euros (577.948,00 €).*

Sur lequel prix la partie venderesse reconnaît avoir reçu de la partie acquéreuse un acompte de cinq cent cinquante-sept mille neuf cent quarante-huit euros (557.948,00 €), au moyen d'un virement sur un compte du notaire, ce dont quittance avec renonciation au privilège du vendeur et à l'action résolutoire pour autant.

Le solde du prix de vente, soit la somme de vingt mille euros (20.000,00 €), est payable huit (8) jours après l'achèvement des travaux de carrelages / parquet et peinture de l'objet des présentes, sans intérêts jusque là.

Il portera des intérêts à raison de dix pourcent (10%) l'an à compter de son échéance jusqu'au paiement pour solde, sans préjudice de son exigibilité et sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure. »

Il y est encore mentionné que : « *La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes leurs appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code civil. La partie venderesse déclare cependant ne pas avoir connaissance de vices cachés affectant les biens et droits immobiliers en les rendant impropres à leur usage.* »

Au vu des éléments qui précèdent, le Tribunal de céans relève qu'au jour de l'acte notarié, en l'occurrence le 1er février 2022, la propriété du bien immobilier litigieux a été transférée par la SOCIETE1.) à PERSONNE1.), moyennant un seul paiement de 557.948 euros, correspondant plus précisément à 96,54% du prix de vente total fixé à 557.948 euros. Le solde de 20.000 euros, donc les 3,46% restants, est à payer après l'achèvement des derniers travaux à réaliser, à savoir les travaux de carrelages / parquet et les travaux de peinture.

Il y a ainsi lieu de noter que l'acte notarié du 1er février 2022 n'a pas prévu le paiement du prix de vente par tranches, mais un seul paiement de la quasi-totalité du prix de vente convenu entre parties avec un solde de moins de 5% dudit prix de vente à payer après l'achèvement des travaux finaux.

D’autant plus, il y a lieu de relever que l’acte notarié en question n’a prévu aucune garantie d’achèvement.

Finalement, il y a lieu de rappeler que l’acte notarié de vente stipule que l’appartement est vendu “*dans l’état*”, soit donc dans un état quasiment achevé, les seuls travaux restant à réaliser par la SOCIETE1.) étant ceux relatifs à la pose des carrelages/parquet et la mise en peinture des murs.

Le fait que l’acte notarié renvoie aux dispositions de l’article 1646-1 du Code civil n’est partant pas pertinent en l’espèce.

Au vu de l’ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de vente ordinaire en ce qui concerne l’acquisition de l’appartement litigieux.

Concernant les travaux encore à réaliser après la vente dudit appartement, à savoir les travaux de carrelage/parquet et de peinture, il y a lieu de retenir que, dans la mesure où la SOCIETE1.) s’est engagée à réaliser lesdits travaux moyennant paiement du prix de 20.000 euros, les parties sont liées par un contrat d’entreprise au sens de l’article 1710 du Code civil pour ce qui concerne ces travaux.

Quant à la demande en indemnisation de PERSONNE1.)

Le Tribunal rappelle que PERSONNE1.) demande la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer un montant de 22.573,60 euros au titre des vices affectant l’appartement, d’une part, et un montant de 48.274,73 euros au titre de réparation des préjudices matériel et moral par elle subis en relation avec l’acquisition dudit appartement, d’autre part, outre les intérêts.

- *La demande en indemnisation au titre des vices affectant l’appartement*

(i) Quant au bien-fondé de la demande

Dans la mesure où le Tribunal actuellement saisi a qualifié l’acquisition de l’appartement avec une cave dans une résidence située à ADRESSE1.), par PERSONNE1.) de vente ordinaire et que les vices invoqués ne concernent pas les travaux à réaliser après la vente par la SOCIETE1.), sa demande en indemnisation au titre des vices affectant ledit appartement, telle que dirigée à l’encontre de la SOCIETE1.), sera examinée au regard des dispositions légales régissant la vente ordinaire.

Le Tribunal tient à rappeler que dans le cadre d’une vente ordinaire, le vendeur a, en vertu de l’article 1603 du Code civil instaurant le droit commun de la vente ainsi que

la responsabilité contractuelle de droit commun du vendeur, deux obligations principales : celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il a vendue.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

En vertu de l'obligation de délivrance, le vendeur doit délivrer une chose conforme à ce qui a été convenu, dans sa qualité, sa quantité, son identité, présentant les caractéristiques en considération desquelles la vente a été conclue et ne peut lui en substituer une autre sans l'accord de l'acheteur. C'est le type même de l'obligation de résultat (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 2014, n°691).

La qualification de vice s'impose en cas d'aspect pathologique de la chose vendue, la notion de défaut de conformité ne visant que la différence entre la chose promise au contrat et la chose livrée, celle-ci étant par ailleurs parfaitement saine. Le vice est une défectuosité, c'est à dire une anomalie, une altération qui rend la chose inapte à son usage, tandis que le défaut de conformité consiste en une différence entre la chose livrée et celle prévue au contrat. La garantie des vices cachés concerne l'hypothèse où une chose n'est plus conforme à sa destination naturelle, alors que la non-conformité de la chose se vérifierait uniquement par comparaison à sa destination contractuelle (*cf*. op. cit., n°696, p.722-723).

On est en présence d'un vice lorsque la chose est impropre à l'usage auquel on la destine. En matière de construction, le vice apparaît comme un désordre affectant la construction, c'est-à-dire comme une anomalie (cf. G. RAVARANI : Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus et construits, P.28, p.5, n°6).

Il se déduit des développements qui précèdent que si ce sont les caractéristiques de la chose qui sont en cause, il faut se situer dans le cadre du défaut de délivrance, tandis que si c'est l'état et le fonctionnement de la chose qui ne donne pas satisfaction, la victime doit se positionner sur le terrain de la garantie des vices.

Il échet partant de déterminer tout d'abord si l'on se trouve en l'espèce en présence de vices cachés visées par l'article 1641 du Code civil ou de défauts de conformité.

Toutefois, avant de procéder à cet examen, le Tribunal tient d'emblée à relever, au vu des éléments soumis à son appréciation, que PERSONNE1.), plus précisément son mandataire, a dénoncé par courrier du 24 novembre 2022 « l'état déplorable » de l'appartement à la SOCIETE1.) en transmettant une liste de défauts de conformité, vices et malfaçons que PERSONNE1.) a relevés, tout en joignant des photos à l'appui.

En outre, il résulte de manière non équivoque des pièces versées aux débats par PERSONNE1.), notamment de la facture du serrurier du 18 novembre 2022, de la preuve de paiement de ladite facture en date du 18 novembre 2022 et de l'attestation testimoniale du serrurier, non autrement contestée par la SOCIETE1.), (pièces n^{os}28, 34 et 35 de Maître Georges KRIEGER), que PERSONNE1.) a dû recourir en fin d'après-midi du 18 novembre 2022 à un serrurier pour pouvoir enfin accéder à son appartement. Il convient de rappeler que les parties ont convenu que la remise des clés et la réception des lieux devaient avoir lieu le 18 novembre 2022 à 16.45 heures (pièce n°15 de Maître Georges KRIEGER).

Il est partant constant en cause que PERSONNE1.) n'a eu accès à son appartement qu'à partir du 18 novembre 2022, fin de journée, et ce seulement après avoir eu recours à un serrurier. Par conséquent, le Tribunal n'analyse pas plus en détail les développements des parties à ce sujet.

Il résulte des développements de PERSONNE1.) que cette dernière base sa demande en indemnisation surtout sur le rapport d'expertise dressé le 24 mai 2023 par l'expert Shoja MICHELI (désigné ci-après le « Rapport d'expertise MICHELI ») pour établir l'existence des défauts de conformité, vices et malfaçons par elle invoqués.

La SOCIETE1.) conclut au rejet du Rapport d'expertise MICHELI en raison de son caractère unilatéral et du fait qu'il a été dressé plusieurs mois après l'emménagement de PERSONNE1.) dans son appartement.

En l'espèce, à l'examen du Rapport d'expertise MICHELI, force est de constater que la SOCIETE1.) n'a pas participé aux opérations d'expertise et n'a pas pu faire connaître ses moyens à l'expert MICHELI, de sorte que le Rapport d'expertise revêt un caractère unilatéral.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie a fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (*cf*. Cour de cassation, 7 novembre 2002, Pasicrisie 32, page 363 ; Cour d'appel, 3 mai 2007, n° 31186 du rôle ; Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

L'expertise unilatérale, même si elle ne peut avoir valeur d'expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée.

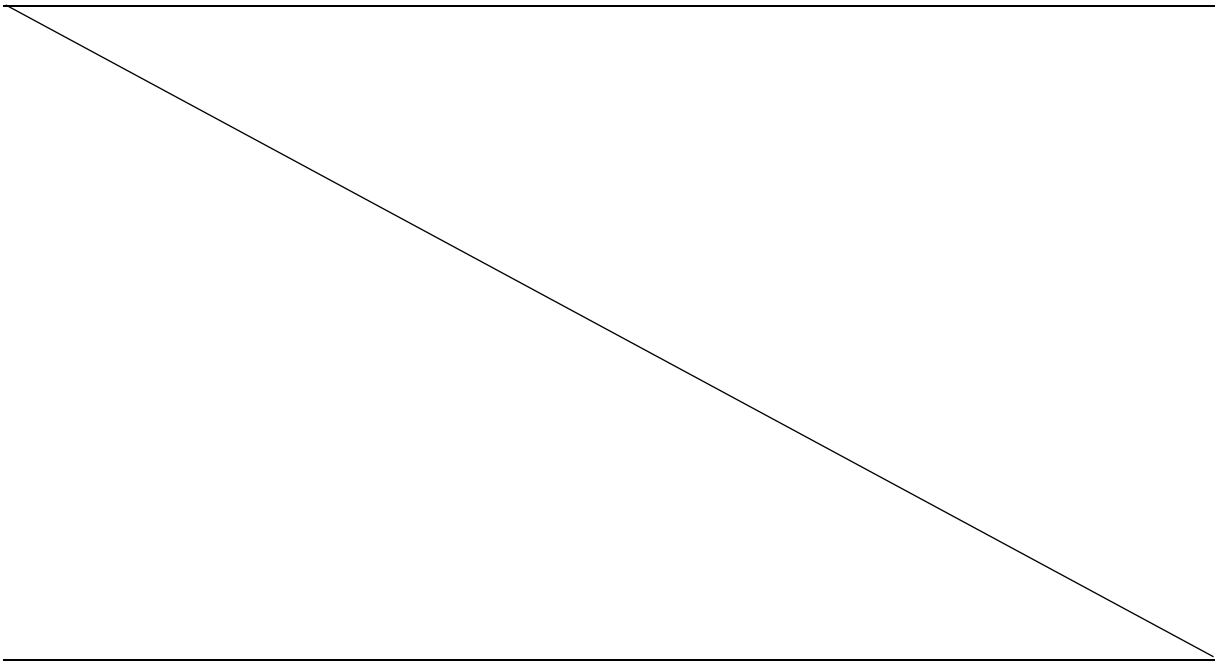
La contradiction suppose que l'expertise ait été régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, comme les autres documents de la cause.

L’essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge. Dès lors que le principe du contradictoire a été respecté, une expertise unilatérale vaut comme élément de preuve opposable à toutes les parties en cause, et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (*cf*. T. MOUSSA, Dictionnaire juridique, Expertise matières civile et pénale, Dalloz, 2e éd., p. 166).

Le Rapport d’expertise MICHELI versé en cause a pu être librement débattu entre parties, de sorte qu’il n’y a pas lieu de l’écarter des débats, mais de le prendre en considération à titre d’élément de preuve.

À l’appui dudit rapport, PERSONNE1.) réclame la condamnation de la SOCIETE1.) à lui restituer une partie du prix de vente de son appartement, en l’occurrence le montant de 22.573,60 euros.

PERSONNE1.) se prévaut des désordres, tels que relevés par le Rapport d’expertise MICHELI, qui se résument comme suit :



1.	Réalisation des travaux d'étanchéité dans la cave	12.800,00 €
2.	Réparation des fissures et microfissures	1.300,00 €
3.	Réparation/remise en état du châssis de fenêtre de la chambre 1	220,00 €
4.	Réparation/remise en état de la porte abîmée de la chambre 1	240,00 €
5.	Silicone autour de toutes les portes intérieures	200,00 €
6.	Réparation de la partie basse (bord) de la porte d'entrée	90,00 €
7.	Réparation et remplacement du mécanisme de fermeture de la porte	40,00 €
8.	Application d'une couche (lisse) de silicone sur toute la hauteur entre la porte et le mur (y compris côté gauche et vers le hall près de la plinthe).	90,00 €
	Moins-value	250,00 €
9.	Joints au niveau des carrelages	40,00 €
10.	Redressement du joint vertical mal réalisé (WC)	80,00 €
11.	Déplacement de l'interrupteur WC, tranchée, câblage, Plâtrage, réparation et peinture	900,00 €
12.	Réparation et remise en état de la porte abîmée chambre 1 rabotage et ponçage, lissage et application d'une couche	90,00 €
13.	Finition connexion vitre et mur (salle de douche)	140,00 €
14.	Emplacement lave-linge et séchoir – une moins-value	700,00 €
15.	Emplacement du radiateur salle de douche – une moins-value	300,00 €
16.	Enlèvement des taches sur le sol de la douche	40,00 €
17.	Redressement de la poutre dans le living	600,00 €
18.	Rehaussement du radiateur près de la cuisine	240,00 €
19.	Redressement du mur et du plafond dans le living	300,00 €
20.	Fixation des châssis de fenêtres	300,00 €
	Moins-value	500,00 €
	Total hors TVA	19.460,00 €
	16 % TVA	3.113,60 €
	Total	22.573,60 €

À l'examen détaillé des désordres invoqués ci-dessus, le Tribunal relève que lesdits désordres sont à qualifier de défauts de conformité, à l'exception des problèmes d'étanchéité dans la cave qui constituent un vice empêchant une utilisation normale de la cave.

Il convient de rappeler que si l'acheteur agrée une chose dont la non-conformité est apparente, il est censé avoir renoncé aux sanctions de cette violation par le vendeur de son obligation de délivrance.

En l'espèce, il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas pu agréer le bien immobilier acquis dans la mesure où l'acte notarié du 1er février 2022 a stipulé des

travaux encore à réaliser par la SOCIETE1.) après la vente dudit bien immobilier. Par conséquent, l'appartement ainsi que la cave n'ont pas pu être réceptionnés au moment de leur vente et il ne ressort d'aucun élément dossier que PERSONNE1.) ait agréé le bien immobilier après la vente, tout en sachant que son mandataire a dénoncé des désordres par courrier du 24 novembre 2022, donc quelques jours après l'entrée en jouissance du bien immobilier par PERSONNE1.) en date du 18 novembre 2022.

PERSONNE1.) est dès lors en droit d'exiger actuellement la réparation des non-conformités.

Dans le cadre de l'action en garantie pour vice caché, il incombe à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et, finalement, celle de l'antériorité du vice à la vente.

En l'espèce, la preuve de ces éléments doit être rapportée par la partie demanderesse conformément à l'article 1315 du Code civil.

Le vice réside dans l'état défectueux ou le mauvais fonctionnement de la chose, dans l'impossibilité de s'en servir dans des conditions satisfaisantes, dans les conséquences nuisibles produites à l'occasion d'une utilisation normale, appréciée *in abstracto* (*cf*. G. RAVARANI, op. cit., n°694, voir ci-dessus).

Le vice s'identifie à tout ce qui empêche la chose de rendre pleinement les services que l'on attend, étant entendu que la chose doit être atteinte dans une de ses qualités principales et que le vice présente une gravité suffisante. Tout inconvénient de la chose achetée ne peut être qualifié de vice au sens de l'article 1641 du Code civil. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. En principe, il ne suffit pas que l'une des diverses qualités que l'acheteur pouvait envisager ou que le vendeur avait promise, fasse défaut, si cette absence est sans incidence réelle sur l'utilité de la chose.

En matière de vente ordinaire, il n'y a pas de distinction à faire entre vice affectant les gros ouvrages ou les menus ouvrages. Elle n'est faite qu'à propos de la responsabilité des constructeurs et, par extension législative, à propos de la vente d'immeuble à construire (*cf*. G. RAVARANI, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus et construits, P.28, p.15).

Il convient de rappeler que les problèmes d'étanchéité apparus dans la cave sont à qualifier de vices, ne permettant pas à PERSONNE1.) de se servir de ladite cave dans des conditions satisfaisantes.

Eu égard au fait qu'un taux d'humidité, qualifié d'humide, voire même de très humide, a été détecté dans la cave de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que ce vice est si important qu'il rend la cave impropre à son usage. Autrement dit, l'utilisation normale de la cave est partant compromise.

Il y a partant lieu d'examiner si ce vice a été caché au moment de la vente, parce qu'en effet, seul le vice caché ouvre droit à garantie.

Un vice est caché lorsqu'au moment où la chose est susceptible d'être examinée, il ne se révèle pas lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Un examen trop superficiel n'est cependant pas suffisant. Les vices apparents sont ceux que l'acheteur peut vérifier lors des vérifications sommaires auxquelles il a procédé ou aurait dû procéder (*cf*. G. RAVARANI, op. cit., n°695).

Le Tribunal de céans rappelle que le caractère apparent ou caché du vice est apprécié *in abstracto*.

Pour l'appréciation du caractère apparent ou caché du vice, la qualité de professionnel en la matière de l'acheteur est prise en considération. Pour un acheteur sans connaissances techniques, le vice est caché si seul un technicien était capable de le découvrir. Il est au contraire apparent lorsqu'un homme de diligence moyenne l'aurait découvert en procédant à des vérifications élémentaires ou quand il peut être décelé au moyen de l'examen attentif que l'homme sérieux apporte aux affaires qu'il traite. En toute hypothèse, l'on ne saurait exiger de l'acheteur qu'il s'entoure de l'avis d'un homme de l'art, cette dernière condition n'étant pas prévue par la loi, l'article 1642 du Code civil excluant de la garantie les seuls vices dont l'acheteur a pu ou aurait dû se convaincre lui-même (*cf*. G. RAVARANI, op. cit., n°695).

La charge de la preuve du caractère caché du vice au moment de la vente appartient à l'acheteur qui veut faire jouer la garantie pour vice caché à l'égard du vendeur.

En l'espèce, il y a lieu de relever que l'expert MICHELI a constaté qu' « *(…) il ne s'agit pas d'une infiltration ponctuelle (fuite d'un tuyau, etc.). (…) En effet, l'homogénéité de l'humidité sur les murs, et la courbe (dense vers le bas et moins dense vers le haut) du taux d'humidité démontre qu'il s'agit d'une source d'émission d'humidité principalement par le sol. (…) Étant donné sa structure et la qualité de la construction et surtout la date de la construction, il y a certitude que la construction ne dispose ni d'une membrane d'étanchéité horizontale ni verticale ni un système de drainage. (…) Selon son essence, une maçonnerie traditionnelle en contact avec une source d'eau fonctionne comme une pompe ou un buvard ou encore une éponge ! (…)* » (pièce n°19 de Maître Georges KRIEGER, pages 20 et 21).

Au vu de la complexité de la problématique des humidités ascendantes en matière de construction, le dysfonctionnement des étanchéités mises en place constitue un vice

caché pour l'acquéreur d'un bien immobilier, alors qu'il ne lui a certes pas été possible de s'apercevoir de ce défaut au moment de la vente lors de vérifications immédiates et d'investigations normales sans l'avis d'un professionnel en la matière.

Il y a partant lieu de retenir qu'en l'espèce, les problèmes d'étanchéité relevés par l'expert MICHELI dans la cave de PERSONNE1.) constituent des vices cachés, ayant existé antérieurement à la vente du bien immobilier en cause, compte tenu des conclusions de l'expert MICHELI.

Le Tribunal relève dans ce cadre qu'il n'est pas contesté par la SOCIETE1.) que PERSONNE1.) s'est conformée aux dispositions de l'article 1648 du Code civil en dénonçant les vices et en lançant son action endéans les délais respectifs prévus audit article.

(ii) <u>Quant au quantum de la demande en indemnisation</u>

Il y a lieu de rappeler qu'eu égard au fait que la SOCIETE1.) n'a pas procédé aux travaux de nature à remédier définitivement et complétement aux défauts de conformité et vices affectant l'appartement, y compris la cave, PERSONNE1.) demande sur base de l'article 1644 du Code civil la condamnation de la SOCIETE1.) à lui restituer une partie du prix de vente, à savoir le montant de 22.573,60 euros, tel que fixé par l'expert MICHELI dans son rapport d'expertise du 24 mai 2023, outre les intérêts.

En l'espèce, le Tribunal relève que la SOCIETE1.) a contesté le Rapport d'expertise MICHELI pour son caractère unilatéral, mais n'a pas contesté de manière circonstanciée les montants retenus par l'expert MICHELI et sollicités par PERSONNE1.).

Conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, « *le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien* », mais il est généralement admis que le juge ne doit s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. (*cf*. Cour d'appel, 8 avril 1998, Pasicrisie 31, p. 730 ; Cour d'appel, 24 avril 2024, CAL-2022-00843 ; Cour d'appel, 13 juin 2024, CAL-2019-00188).

En l'absence d'éléments sérieux et de contestations circonstanciées quant aux montants sollicités par PERSONNE1.) permettant de conclure que l'expert MICHELI n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises ou qu'il s'est trompé dans son analyse, il n'y a pas lieu de s'écarter du Rapport d'expertise MICHELI.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a partant lieu de condamner la SOCIETE1.) à restituer le montant de 22.573,60 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement, tel que demandé par PERSONNE1.).

- *La demande en indemnisation des préjudices matériel et moral subis*

Il convient de rappeler que PERSONNE1.) réclame la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 48.274,73 euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi conformément à l'article 1645 du Code civil, outre les intérêts.

Plus précisément, elle évalue ses préjudices comme suit :

- Colle et enduit hydrofuge pour le parquet (en raison de l'humidité et de la mauvaise qualité de la chape)	3.658,64 euros
- Frais liés au déménagement et au stockage des affaires (puise que la cave était inutilisable)	5.371,30 euros
- Frais d'hébergement d'août 2022 à février 2023	700 euros
- Loyers de février à août 2022	4.925 euros
- Mensualités du prêt entre septembre 2022 et novembre 2022	6.729 euros
- Charges d'août à novembre 2022	1.465 euros
- Frais de l'intervention du serrurier en date du 18 novembre 2022	315,90 euros
- Achat de vêtements en remplacement de ceux qui étaient stockés	466,03 euros
- Achat de meubles (en raison de l'impossibilité de stocker quoi que ce soit dans l'appartement ou la cave à partir d'août 2022)	3.219,16 euros

- Facture d'un tapis qu'elle a dû donner (par manque d'espace de stockage)	443,50 euros
- Vente de meubles / effets personnels (en raison de la cave inutilisable)	880 euros
- Frais et honoraires de l'expert MICHELI	3.501,20 euros
- Préjudice moral	5.000 euros
- Frais et honoraires d'avocat	11.600 euros
TOTAL :	**48.274,73 euros**

À l'examen des écritures de la SOCIETE1.), le Tribunal relève que cette dernière conteste formellement les différents postes de préjudice invoqués par PERSONNE1.) tant en son principe qu'en son *quantum*.

Le Tribunal procède donc en détail à l'analyse de l'ensemble desdits postes de préjudice sur base des développements des parties et des pièces versées en cause, tout en précisant que la demande de PERSONNE1.) en obtention des dommages et intérêts du chef des frais et honoraires d'avocat sera analysée dans le cadre des demandes accessoires.

Le Tribunal rappelle que l'article 1645, aliéna 1er du Code civil dispose que : « *Si le vendeur connaissait les vices de choses ou s'il s'agit d'un fabricant ou d'un vendeur professionnel, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur*. ».

En l'espèce, au vu des éléments du dossier, et notamment au vu de l'extrait des statuts de la SOCIETE1.) quant à son objet, tel que versé aux débats, il est constant en cause que la SOCIETE1.) a agi en tant que professionnel du secteur immobilier dans le cadre de la transaction immobilière avec PERSONNE1.).

Avant de procéder à l'examen des différents chefs de préjudice invoqués par PERSONNE1.), le Tribunal tient d'emblée à relever de manière générale plusieurs points au vu des circonstances particulières du cas d'espèce.

En l'occurrence, il y a lieu de rappeler que par acte notarié du 1er février 2022, la SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) un appartement avec une cave dans une résidence située à ADRESSE1.), pour le prix de 577.948 euros. Eu égard au fait que la SOCIETE1.) a encore dû réaliser des travaux de carrelage / parquet et des travaux

de peinture, la SOCIETE1.) n'a pas remis les clés de l'appartement à PERSONNE1.) au jour de l'acte notarié.

À l'examen de l'annonce publiée sur Internet en vue de la vente de l'appartement litigieux, il y a lieu de noter que l'achèvement des travaux a été annoncé pour le deuxième trimestre 2022. Le compromis de vente conclu entre parties en date du 30 août 2021 a même mentionné ce qui suit : « *Le transfert de propriété aura lieu à la signature de l'acte authentique et l'entrée en jouissance aura lieu pour le 1er mai 2022* ».

En l'espèce, il est constant en cause que l'acte notarié a été signé le 1er février 2022 par-devant Maître Jacques CASTEL, notaire à Capellen, mais que ledit acte n'a pas mentionné une date d'achèvement des travaux encore à réaliser, voire une date bien déterminée de l'entrée en jouissance de l'appartement vendu.

À l'examen des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal actuellement saisi, il y a encore lieu d'admettre que PERSONNE1.) a accepté une entrée en jouissance de son appartement en août 2022, tel qu'il ressort d'un courriel adressé le 2 février 2022 au gérant de la SOCIETE1.) (donc le lendemain de la signature de l'acte notarié), qui se lit comme suit : « *Salut PERSONNE2.), suite au rendez-vous d'aujourd'hui, j'ai décalé la livraison de la cuisine au 3 août* [2022]*. Cela laisse assez de temps pour les autres travaux à effectuer. À plus, PERSONNE1.)* » (pièce n°6 de Maître Georges KRIEGER).

Le Tribunal tient à relever que le gérant de la SOCIETE1.) a répondu quelques instants plus tard à PERSONNE1.), ce qui suit : « *C'est noté. Même si je pense qu'en juin-juillet* [2022], *tu pourras l'*[l'appartement] *avoir sans problème*. » (pièce n°6 de Maître Georges KRIEGER).

À cet égard, le Tribunal rejette l'argument de la SOCIETE1.) selon lequel l'annonce de l'achèvement des travaux au cours des mois de juin / juillet 2022 a été indiqué comme une éventualité et non comme une certitude. Le fait que le gérant de la SOCIETE1.) ait expressément indiqué « *Même si je pense qu'en juin-juillet* [2022], *tu pourras l'*[l'appartement] *avoir sans problème*. » constitue une intention ferme dans le chef de la SOCIETE1.) à délivrer l'appartement vendu au cours de la période indiquée.

Le Tribunal retient partant qu'au vu de cet échange de courriels que PERSONNE1.) a légitimement pu admettre que l'entrée en jouissance de son appartement aura bien lieu au cours du mois d'août 2022 au plus tard.

Ce raisonnement est corroboré par le fait qu'à partir du mois d'août 2022, PERSONNE1.) a eu recours à un avocat pour ce que ce dernier l'aide à obtenir enfin les clés de son appartement, tel que cela ressort des pièces versées en cause.

D’autant plus, il n’est pas établi que seuls les travaux de parquet, finalement exécutés par PERSONNE1.) et non par la SOCIETE1.), ont causé un retard au niveau de la réception de l’appartement, tel qu’allégué par la SOCIETE1.).

Or, il est constant en cause que l’entrée en jouissance du bien immobilier vendu n’a eu lieu qu’en date du 18 novembre 2022.

Au vu des circonstances de l’espèce, il y a partant lieu de retenir que les travaux encore à réaliser par la SOCIETE1.) conformément à l’acte notarié du 1er février 2022 n’ont été achevés que le 18 novembre 2022, soit avec un retard de deux mois et demi en admettant que PERSONNE1.) a légitimement pu croire que l’appartement achevé et exempt de vices et de défauts de conformité lui sera délivré au cours du mois d’août 2022 au plus tard.

Compte tenu de ces éléments et eu égard aux circonstances de l’espèce telles qu’elles se dégagent du dossier, le Tribunal examine successivement ci-après la demande en réparation des différents chefs de préjudice sur base de la responsabilité contractuelle, tels qu’invoqués par PERSONNE1.).

Il convient de rappeler qu’aux termes de l’article 1142 du Code civil « *toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur », l’article 1147 du même code précisant que dans ce cas « le débiteur est condamné, s’il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, […] toutes les fois qu’il ne justifie pas que l’inexécution provient d’une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu’il n’y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Le Tribunal rappelle que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle au sens des articles 1142 et suivants du Code civil suppose la réunion de trois conditions : une faute ou une inexécution contractuelle, un dommage et un lien de causalité entre cette inexécution et le dommage.

Il y a encore lieu de rappeler que la charge de la preuve de la réunion de ces trois conditions repose, aux termes de l’article 1315 du Code civil, sur la partie demanderesse.

(i) Quant à la colle et l’enduit hydrofuge pour le parquet :

PERSONNE1.) fait exposer qu’elle a dû supporter des frais supplémentaires d’un montant total de 3.658,54 euros dans le cadre de la pose du parquet à cause de la chape défectueuse mise en œuvre par la SOCIETE1.), à savoir pour la mise en œuvre de l’enduit hydrofuge et du supplément de colle qui étaient nécessaires pour poser le parquet selon les règles de l’art.

Elle souligne que la réalisation de l'enduit hydrofuge et l'utilisation de la colle supplémentaire étaient nécessaires après avoir constaté un taux d'hygrométrie trop élevé.

La SOCIETE1.) conteste l'état médiocre et humide de la chape qui n'est pas démontré par PERSONNE1.), tout en soulignant que cette dernière a décidé, de sa propre initiative, d'engager une société tierce pour la pose du parquet.

La SOCIETE1.) conclut partant au rejet de la demande en indemnisation adverse, d'autant plus que les devis versés par PERSONNE1.) n'établiraient ni l'existence de frais supplémentaires, ni l'état médiocre et allégué de la chape.

À l'examen des pièces versées par PERSONNE1.), le Tribunal constate que dans un courrier adressé le 18 novembre 2022 à la SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait référence à deux devis et à une facture portant sur des travaux de pose du parquet (également joints audit courrier).

En cours d'instance, PERSONNE1.) verse encore deux autres devis portant sur des travaux de pose du parquet.

Parmi ces pièces, le Tribunal ne prend en compte que la facture émise le 18 août 2022 par la SOCIETE2.), parce qu'il s'agit du seul document établissant les travaux réalisés ainsi que le matériel utilisé dans le cadre de ces travaux.

Or, force est de constater que ladite facture mentionne certes une « *chape particulièrement fragile, friable, …* » (pièce n°16 de Maître Georges KRIEGER), mais il n'en ressort pas en détail quel matériel et quel travail supplémentaires étaient réellement nécessaires pour pouvoir poser le parquet sur ladite chape.

Il y a partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande de ce chef.

(ii) Quant aux frais liés au déménagement et au stockage de ses affaires :

PERSONNE1.) fait exposer que le fait qu'elle n'a pas reçu les clés de son appartement au jour de la vente ou au plus tard au cours des mois de juin / juillet 2022, période à laquelle la SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux encore à réaliser, a engendré des frais liés au déménagement et au stockage de ses affaires personnelles.

De plus, eu égard au fait que la cave aurait été inexploitable, elle aurait dû entreposer ses affaires personnelles ailleurs.

Elle serait donc en droit de réclamer le paiement d'un montant de 5.371,30 euros à ce titre.

La SOCIETE1.) conteste la demande adverse, motifs pris que c'est PERSONNE1.) qui aurait refusé la pose d'un ventilateur centrifuge de conduits pour le renouvellement d'air ponctuel, tel que proposée par la SOCIETE1.) en tenant compte des recommandations fournies par l'expert MICHELI.

Par conséquent, en application de l'adage selon lequel « nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude », il y aurait lieu de retenir que PERSONNE1.) aurait provoqué son propre dommage allégué.

En outre, la SOCIETE1.) souligne que PERSONNE1.) a su, au jour de la vente, que l'entrée en jouissance de l'appartement et de la cave n'a pas lieu le même jour et elle souligne encore que les frais de déménagement incombent toujours à celui qui emménage.

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) verse aux débats six factures d'une société de déménagement, toutes émises successivement entre le 31 août 2022 et le 8 mars 2023.

Il résulte desdites factures que PERSONNE1.) a loué un conteneur de 20 pieds pour la période allant du mois d'août 2022 jusqu'au mois de février 2023.

Comme retenu ci-avant, PERSONNE1.), ayant légitimement pu croire que l'appartement lui sera délivré au cours du mois d'août 2022 au plus tard, n'a eu accès à son appartement qu'à partir du 18 novembre 2022.

Par conséquent, le Tribunal retient que la location du conteneur par PERSONNE1.) pour entreposer ses affaires personnelles est devenue nécessaire pour les mois de septembre 2022 jusqu'au mois de novembre 2022 en raison du retard pris par la SOCIETE1.) dans l'achèvement des travaux encore à réaliser conformément à l'acte notarié du 1er février 2022.

Les frais liés à la location du conteneur et au transport dudit conteneur sont ainsi en relation causale avec le retard d'achèvement des travaux supplémentaires à réaliser conformément à l'acte notarié du 1er février 2022, s'élevant donc en total à [303,51 (septembre 2022) + 303,51 (octobre 2022) + 303,51 (novembre 2022) + 1.690,75 (transport du conteneur) =] 2.601,28 euros.

La demande de PERSONNE1.) en indemnisation de ce poste de préjudice est dès lors fondée à concurrence du montant de 2.601,28 euros.

(iii) Quant aux frais d'hébergement pour la période allant du mois d'août 2022 jusqu'au mois de février 2023

PERSONNE1.) fait exposer qu'elle a dû aller vivre chez une amie à partir du mois d'août 2022 jusqu'au mois de février 2023, étant donné qu'elle n'a pas pu accéder à son appartement acquis en février 2022.

Elle soutient qu'elle a versé à son amie un montant total de 700 euros à titre de frais d'hébergement pour ladite période.

La SOCIETE1.) ne prend pas position par rapport à ce chef de préjudice allégué.

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) a formulé cette demande en indemnisation sans fournir davantage de précisions. Elle se limite à verser quelques avis de débit portant sur des virements en faveur d'une certaine PERSONNE3.) avec la communication « *charges part PERSONNE1.)* ».

À défaut d'autres éléments, le Tribunal se voit dans l'impossibilité de vérifier si le montant réclamé de 700 euros est réellement en relation causale avec le retard d'achèvement des travaux à réaliser par la SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation à cet égard.

(iv) Quant aux loyers de février à août 2022 :

PERSONNE1.) réclame la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer le montant total de 4.925 euros à titre des loyers réglés pour les mois de février à août 2022.

Elle soutient qu'eu égard au fait qu'elle n'a pas pu accéder à son appartement dès le jour de la signature de l'acte notarié du 1er février 2022, elle a été obligée de trouver un logement alternatif jusqu'au jour de l'entrée en jouissance de son appartement.

Par conséquent, elle aurait été contrainte de louer un appartement entre le mois de février 2022 et le mois d'août 2022 inclus.

La SOCIETE1.) conteste ladite demande adverse en soulignant que PERSONNE1.) ne se serait jamais plainte de devoir trouver un logement alternatif en attendant la fin des travaux.

Compte tenu du fait que le Tribunal a relevé ci-avant qu'il ressort des développements des parties et des pièces soumises à son appréciation que PERSONNE1.) a accepté un emménagement dans son appartement au cours du mois d'août 2022, donc six mois après la signature de l'acte notarié du 1er février 2022, la demande en indemnisation des loyers réglés pour les mois de février à août 2022 est à déclarer non fondée.

(v) Quant aux mensualités du prêt immobilier entre les mois de septembre 2022 à novembre 2022

PERSONNE1.) sollicite le paiement du montant total de 6.729 euros au titre de mensualités de son prêt immobilier entre les mois de septembre 2022 et novembre 2022.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de ladite demande en soulignant que PERSONNE1.) n'a pas consacré plus de développements à ce chef de préjudice allégué.

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) verse à ce titre trois extraits bancaires portant chaque fois sur un virement d'un montant de 2.243 euros sans toutefois fournir davantage de précisions à ce sujet.

Par voie de conséquence, le Tribunal se voit de nouveau dans l'impossibilité de vérifier si le montant réclamé de 6.729 euros est effectivement en relation causale avec le retard d'achèvement des travaux à réaliser par la SOCIETE1.).

Il y a ainsi lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement à ce titre.

(vi) Quant aux charges d'août à novembre 2022 :

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la SOCIETE1.) à lui rembourser les charges de copropriété pour la période du mois d'août au mois de novembre 2022.

Elle fait valoir que ces charges pour ladite période doivent être supportées définitivement par la SOCIETE1.) alors que cette dernière l'a privée de son droit de propriété et de la jouissance de son appartement acquis en février 2022.

La SOCIETE1.) conteste ladite demande tant en son principe qu'en son *quantum* en renvoyant à son raisonnement déjà développé quant au point de préjudice allégué par PERSONNE1.) en relation avec les loyers réglés entre les mois de février 2022 et août 2022.

Le Tribunal tient d'emblée à préciser qu'il ne suit pas le raisonnement de la SOCIETE1.) alors que ce chef de préjudice, tel qu'allégué par PERSONNE1.), couvre une période différente que celui portant sur les loyers réglés entre les mois de février 2022 et août 2022.

Toutefois, eu égard au fait que PERSONNE1.) ne verse qu'un extrait de virement renseignant sur le paiement d'un montant de 1.465 euros en faveur d'une SOCIETE3.) et mentionnant la communication « *ALIAS1.)* », sans fournir de plus amples précisions quant audit montant versé, le Tribunal se voit, de nouveau, dans l'impossibilité de

vérifier si le montant réclamé de 1.465 euros est effectivement en relation causale avec le retard d'achèvement des travaux à réaliser par la SOCIETE1.).

Par conséquent, il y a lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) en paiement dudit montant pour être non fondée.

(vii) Quant aux frais liés à l'intervention du serrurier :

PERSONNE1.) rappelle qu'elle aurait dû avoir recours à un serrurier en date du 18 novembre 2022 afin de pouvoir enfin accéder à son appartement après avoir constaté que la SOCIETE1.) ne s'était pas présentée à la date et à l'heure convenues entre parties pour l'état des lieux et la remise des clés de son appartement.

Elle demande partant la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 315,90 euros au titre des frais de l'intervention du serrurier en date du 18 novembre 2022.

La SOCIETE1.) conteste ladite demande tant en son principe qu'en son *quantum*.

La SOCIETE1.) réitère qu'elle se serait bien présentée sur les lieux le 18 novembre 2022 afin d'assister à l'état des lieux et de remettre les clés de l'appartement à PERSONNE1.), mais eu égard au fait que PERSONNE1.) aurait préalablement fait changer les serrures de l'appartement, la SOCIETE1.) n'aurait plus pu y accéder.

Elle conteste ainsi l'affirmation de PERSONNE1.) suivant laquelle cette dernière aurait été bloquée devant la porte de son appartement en date du 18 novembre 2022, ce qui l'aurait obligée à faire intervenir un serrurier.

Il y aurait dès lors lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande.

Quant à l'intervention du serrurier en date du 18 novembre 2022 afin que PERSONNE1.) ait pu accéder à son appartement, le Tribunal renvoie à ses développements quant à la demande de PERSONNE1.) en indemnisation au titre des vices affectant l'appartement.

Il y a lieu de rappeler qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pu accéder à son appartement en date du 18 novembre 2022 qu'avec l'aide d'un serrurier après avoir constaté que la SOCIETE1.) ne s'est pas présentée au rendez-vous convenu entre parties pour lui remettre les clés de l'appartement.

Au vu de ce qui précède et des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 315,90 euros au titre des frais d'intervention du serrurier.

(viii) Quant à l'achat de vêtements du fait stockage des effets personnels :

PERSONNE1.) réitère qu'à cause du retard d'achèvement des travaux à réaliser par la SOCIETE1.), elle a dû louer un conteneur afin d'y entreposer ses effets personnels jusqu'à l'entrée en jouissance de son appartement.

Elle fait valoir qu'elle a ainsi été contrainte d'acheter de nouveaux vêtements en remplacement de ceux qu'elle avait et qui ont été entreposés dans le conteneur loué.

Elle réclame partant le paiement d'un montant de 466,03 euros au titre de l'achat desdits vêtements.

La SOCIETE1.) conteste formellement la demande adverse pour être non pertinente et conclut partant à son rejet.

Elle conclut encore à l'absence de lien de causalité entre l'achat de nouveaux vêtements et le litige en cours et fait valoir qu'il n'y a aucune raison pour laquelle elle devrait indemniser PERSONNE1.) sur ce point pour le seul motif que cette dernière a simplement décidé de refaire sa garde-robe.

Le Tribunal éprouve des difficultés à suivre l'argumentation telle que développée par PERSONNE1.) sur ce point.

Force est de relever que PERSONNE1.) n'a pas exposé les raisons pour lesquelles elle a dû acheter de nouveaux effets personnels au lieu d'avoir utilisé ceux entreposés dans le conteneur loué. Il convient de noter que l'utilisation des effets personnels déjà acquis lui aurait permis de réduire son préjudice.

Il y a partant lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande sur ce point pour être non fondée.

(ix) Quant à la vente de ses meubles et effets personnels et l'acquisition de nouveaux meubles

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a été contrainte de se séparer d'une partie de ses meubles au motif qu'il a été impossible d'entreposer quoi que soit dans l'appartement ou dans la cave à partir du mois d'août 2022, ayant pour conséquence qu'elle a dû acheter de nouveaux meubles dans le cadre de son emménagement dans l'appartement.

Plus précisément, elle soutient qu'elle a dû vendre des effets personnels d'une valeur totale de 880 euros et qu'elle a dû dépenser un montant total de 3.219,16 euros afin d'acquérir de nouveaux meubles.

La SOCIETE1.) conteste également cette demande adverse dans son intégralité. Elle souligne que PERSONNE1.) n'apporte aucun élément pertinent pour corroborer sa demande.

Il y aurait donc lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.).

Le Tribunal relève qu'en l'espèce, PERSONNE1.) verse différentes factures portant sur l'acquisition de divers biens mobiliers.

À l'examen desdites factures en rapport aux développements mis en avant par PERSONNE1.), le Tribunal constate cependant certaines incohérences.

À titre d'exemple, il résulte des pièces que PERSONNE1.) a commandé en date du 2 janvier 2023 un canapé, ayant les dimensions de 172 x 242 centimètres, pour un prix total de 1.137,90 euros. Or, il ne ressort pas des pièces que PERSONNE1.) a dû vendre, voire se séparer préalablement de son ancien canapé à cause de l'entrée en jouissance tardive de son nouvel appartement. Par conséquent, il est impossible de retenir un quelconque lien causal entre l'acquisition de ce nouveau canapé et le retard d'achèvement des travaux à réaliser par la SOCIETE1.).

Quant aux autres meubles, pour lesquels PERSONNE1.) entend condamner la SOCIETE1.) à lui rembourser le prix d'acquisition de ces meubles, le Tribunal se voit également dans l'impossibilité de retenir un lien causal avec le litige en cause.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de rejeter la demande en remboursement de PERSONNE1.) sur ce point pour être non fondée.

(x) Quant au tapis :

PERSONNE1.) demande à voir condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 443,50 euros au titre du tapis duquel elle aurait dû se séparer pour manque d'espace d'entrepôt.

Elle souligne qu'il s'agissait d'un tapis qu'elle n'a pas pu plier en quatre et qui n'a pas pu être placé sur une étagère ou au-dessus d'une armoire pour le stocker en vue de son emménagement dans son nouvel appartement.

La SOCIETE1.) conclut également au rejet de cette demande adverse pour les mêmes motifs que ceux déjà mis en avant pour les autres demandes portant sur les effets personnels, à savoir le défaut de lien de causalité entre le préjudice allégué et la faute reprochée à la SOCIETE1.).

Le Tribunal rappelle qu'au vu des principes régissant la charge de la preuve, tel que prévus par les articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il appartient à la partie demanderesse de soumettre au Tribunal les éléments de preuve qui justifient ses prétentions.

En l'occurrence, PERSONNE1.) se limite à verser une facture portant sur l'acquisition d'un tapis sans fournir de précisions supplémentaires, comme par exemple des photos du tapis en cause, ses dimensions, la preuve du don du tapis, etc.

Sans pouvoir retenir un lien causal entre le prétendu don du tapis et le litige en cause, le Tribunal doit rejeter la demande de PERSONNE1.) sur ce point pour être non fondée.

(xi) Quant aux frais et honoraires de l'expert MICHELI :

PERSONNE1.) entend encore voir condamner la SOCIETE1.) à lui rembourser le montant de 3.501,20 euros au titre des frais et honoraires de l'expert MICHELI.

Elle souligne qu'elle a été contrainte de faire constater les vices et malfaçons par un expert après avoir constaté que la SOCIETE1.) a continué à nier les vices et malfaçons affectant l'appartement et la cave.

Il serait évident que les frais et honoraires de l'expert MICHELI n'auraient été causés que par le comportement fautif de la SOCIETE1.). Par conséquent, cette dernière serait à condamner à lui remboursement les frais et honoraires exposés.

La SOCIETE1.) conteste ladite demande en remboursement au motif que l'expert MICHELI n'aurait détecté que des vices apparents et que ce serait à PERSONNE1.) de supporter les frais liés à l'expertise unilatérale.

La demande de PERSONNE1.) sur ce point serait donc à rejeter pour être non fondée.

Le Tribunal relève qu'en l'espèce, il s'est avéré que l'expertise était néanmoins nécessaire et utile pour la solution du présent litige, tout en rappelant que l'expert MICHELI a constaté l'existence de divers désordres, notamment les vices liés à l'étanchéité de la cave, tout en indiquant les démarches à effectuer pour remédier auxdits désordres ainsi que les coûts y relatifs.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais d'expertise et il y a ainsi lieu de condamner la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.501,20 euros.

(xii) Quant au préjudice moral :

PERSONNE1.) sollicite enfin la condamnation de la SOCIETE1.)à lui payer le montant de 5.000 euros au titre de son préjudice moral subi, notamment à cause du stress, des inquiétudes, des angoisses, des peurs, des craintes et des tourments subis à partir du jour de l'acte notarié en date du 1er février 2022. Elle souligne que depuis ce jour, eu égard de l'attitude de la SOCIETE1.) à son égard, ses angoisses se sont accrues au fil des mois jusqu'à la perte de confiance totale en la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) conclut au rejet de ladite demande adverse au motif que les prétendues tracasseries ne seraient pas exposées de manière précise par la partie demanderesse.

Le Tribunal relève qu'au vu des développements de PERSONNE1.) et compte tenu des circonstances d'espèce, il est indéniable que PERSONNE1.) a subi des tracasseries à la suite de l'acquisition de l'appartement mise en vente par la SOCIETE1.).

Alors qu'elle pouvait légitimement s'attendre qu'elle entre en jouissance de son appartement au cours du mois d'août 2022 au plus tard, tel n'a pas été le cas en raison du retard d'exécution des travaux à réaliser par la SOCIETE1.) conformément à l'acte notarié du 1er février 2022.

Étant donné que l'entrée en jouissance de l'appartement n'a pas eu lieu au cours du mois d'aout 2022, il est évident que la situation d'espèce lui a causé des tracas, notamment par la nécessité de devoir entreposer des effets personnels en attendant la remise des clés.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) le montant de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral et de condamner la SOCIETE1.) à lui payer le prédit montant.

(xiii) Conclusion :

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) en paiement des dommages et intérêts au titre des préjudices matériel et moral subis est à déclarer fondée à concurrence du montant total de (2.601,28 + 315,90 + 3.501,20 + 1.500 =) 7.918,38 euros.

Il y a partant lieu de condamner la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.918,38 euros au titre de réparation des préjudices matériel et moral subis avec les intérêts au taux légal à partir du 8 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

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

Il y a lieu de rappeler que la SOCIETE1.) réclame, à titre reconventionnel, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le solde de 20.000 euros au titre des travaux à réaliser, d'une part, ainsi que les montants de 6.142,65 euros et 7.770,66 euros au titre des deux factures du 4 août 2022 portant sur des suppléments sollicités par PERSONNE1.), d'autre part.

PERSONNE1.) conclut au rejet desdites demandes reconventionnels pour être non fondées.

Le Tribunal rappelle qu'en application des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il appartient à la SOCIETE1.) d'apporter les éléments nécessaires à l'appui de ses prétentions.

(i) Quant au solde de 20.000 euros au titre des travaux à réaliser

Quant à la demande reconventionnelle en paiement du solde de 20.000 euros, PERSONNE1.) conteste ladite demande en faisant valoir que la SOCIETE1.) ne rapporte pas le caractère exigible du montant réclamé. La SOCIETE1.) n'établirait pas l'exécution et l'achèvement des travaux de carrelage, de parquet et de peinture.

Le Tribunal rappelle qu'il est constant en cause, comme plus amplement développé ci-avant, que la SOCIETE1.) s'est engagée, en vertu de l'acte notarié du 1er février 2022, à réaliser les travaux de carrelage / parquet et les travaux de peinture dans l'appartement après avoir vendu le même jour ledit appartement à PERSONNE1.).

Toutefois, au cours d'instance, il s'est révélé qu'en réalité, PERSONNE1.) a laissé réaliser la pose du parquet par une société tierce. Eu égard au fait que la SOCIETE1.) ne produit aucun élément permettant à retenir qu'elle s'est opposée à ce qu'une société tierce pose le parquet dans l'appartement de PERSONNE1.), il y a lieu d'admettre que la SOCIETE1.) a accepté cette démarche.

En outre, il est établi, par le versement des factures de la SOCIETE2.), que cette dernière a posé le parquet au cours du mois d'août 2022 dans l'appartement de PERSONNE1.).

Par voie de conséquence, il est constant en cause que la SOCIETE1.) n'a pas posé le parquet dans l'appartement de PERSONNE1.), contrairement à ce qui a été prévu dans l'acte notarié du 1er février 2022.

Concernant les travaux de carrelage et de peinture, le Tribunal relève, à l'examen des pièces versées en cause, qu'il y a lieu d'admettre que la SOCIETE1.) a exécuté lesdits travaux.

PERSONNE1.) n'établit, ni même n'allègue qu'une société tierce ait effectué les travaux de carrelage et de peinture, de sorte qu'à défaut de preuve contraire, il faut admettre que la SOCIETE1.) s'est conformée sur ce point à ses engagements.

Au vu de ce qui précède, il y a ainsi lieu de retenir qu'après la vente de l'appartement à PERSONNE1.), la SOCIETE1.) a partiellement exécuté les travaux à réaliser par application de l'acte notarié du 1er février 2022.

Eu égard au fait qu'il est constant en cause que la SOCIETE1.) n'a pas exécuté les travaux de pose du parquet, le Tribunal retient que cette dernière n'est pas en droit de réclamer le solde total de 20.000 euros et évalue partant *ex aequo et bono* le solde à réclamer au montant de 10.000 euros.

Quant aux intérêts de retard, il convient de rappeler que la SOCIETE1.) a demandé à voir augmenter le montant réclamé « *avec les intérêts de 10% par an à compter de son échéance* ».

Le Tribunal relève toutefois que la SOCIETE1.) n'a pas fourni des précisions quant à la fixation du point de départ des intérêts réclamés. Par voie de conséquence, il y a lieu de débouter la SOCIETE1.) de sa demande en allocation desdits intérêts.

Il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 10.000 euros.

(ii) Quant aux deux factures du 4 août 2022

Quant à la demande reconventionnelle en paiement des suppléments, PERSONNE1.) conteste tout autant ladite demande, motifs pris qu'elle n'aurait pas commandé des suppléments auprès de la SOCIETE1.) et que cette dernière n'établirait pas l'existence d'un contrat ou d'une commande, voire un devis, afin d'établir l'existence des suppléments.

PERSONNE1.) souligne encore que les deux factures du 4 août 2022, telles que versées en cause par la SOCIETE1.), ne mentionnent aucun détail sur les prétendus suppléments, ce qui rendrait impossible la moindre vérification.

À l'appui de ses prétentions, la SOCIETE1.) verse en cause les deux factures du 4 août 2022 qui seraient encore à payer par PERSONNE1.).

À l'examen desdites factures, le Tribunal relève que c'est à juste titre que PERSONNE1.) souligne qu'aucun détail portant sur les prétendus suppléments n'y est mentionné.

En outre, le Tribunal relève encore que la SOCIETE1.) ne produit aucun autre élément établissant une commande de suppléments par PERSONNE1.). En cas d'une telle commande, il y a lieu de noter que la SOCIETE1.) devrait être en mesure d'exposer en détail quel supplément a été expressément commandé par PERSONNE1.) et livré, voire installé ou exécuté chez elle.

Eu égard au fait que la SOCIETE1.) reste en défaut d'établir de manière circonstanciée la commande de suppléments par PERSONNE1.), il y a lieu de rejeter sa demande en paiement des deux factures du 4 août 2022 pour être non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 11.600 euros sur base de l'article 1382 du Code civil.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de ladite demande et demande de son côté la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 7.927,92 euros.

Quant au bien-fondé de ces demandes, le Tribunal note 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 (*cf*. Cour de cassation, 9 février 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 la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'établit pas en quoi la SOCIETE1.) aurait été fautive à se défendre contre ses prétentions et sa demande reste partant d'être fondée.

Quant à la demande de la SOCIETE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat exposés, celle-ci est à déclarer non fondée au vu de l'issue du litige.

Par voie de conséquence, tant PERSONNE1.) que la SOCIETE1.) sont à débouter de leur demande respective en remboursement des honoraires d'avocat.

Indemnité de procédure

PERSONNE1.) entend voir condamner la SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La SOCIETE1.) demande au Tribunal à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

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 (*cf*. 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).

Au vu de l'issue du litige, notamment eu égard au fait que les demandes principale et reconventionnelles en paiement ont été déclarées partiellement fondées, il y a lieu de débouter les parties litigantes de leur demande respective en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner chacune des parties à la moitié des frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Georges

KRIEGER, pour la partie qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 22.573,60 euros au titre des vices et désordres affectant la chose vendue,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 22.573,60 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déclare fondée à concurrence du montant de 7.918,38 euros la demande de PERSONNE1.) en paiement des dommages et intérêts à titre des préjudices matériel et moral subis,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 7.918,38 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 décembre 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare fondée à concurrence du montant de 10.000 euros la demande reconventionnelle de la SOCIETE1.) en paiement du solde restant dû,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 10.000 euros,

déclare non fondées les demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant, en déboute,

déclare non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) et la SOCIETE1.), chacune, à la moitié des frais et dépens de l’instance, et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, pour la partie qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l’avance.