

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00131 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt octobre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-01570 du rôle

Composition :

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

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 15 octobre 2021,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

La SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant 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,

comparant par Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 22 septembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Vu les conclusions de Maître Christiane GABBANA, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat constitué.

FAITS CONSTANTS

Suivant devis n°NUMERO2.), accepté en date du 16 mars 2019, PERSONNE1.) a chargé la société SOCIETE1.) de travaux de gros-œuvres et de rénovation de son appartement pour un montant de 116.000 euros HT, soit 119.480 TTC. Le devis prévoit que 45% du prix des travaux sont payables en début de chantier, 25% « 1 - mi-travaux », 25% « 2-mi travaux » et 5% à la fin des travaux.

Les travaux ont débuté le 22 avril 2012.

La société SOCIETE1.) a dressé une première facture d'acompte en date du 18 mars 2019 portant sur un montant de [45% de 119.480 euros =] 53.766 euros. Cette facture a été payée par PERSONNE1.).

Une deuxième et troisième facture d'acompte ont été adressées par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) en date des 27 juin 2019 et 30 septembre 2019. Elles portent à chaque fois sur un montant de [15% de 119.480 euros =] 17.922 euros. Ces factures ont également été payées.

Une quatrième facture d'acompte portant sur un montant de 20.600 euros a été émise en date du 20 novembre 2019. Ledit acompte a également fait l'objet d'un règlement de la part d'PERSONNE1.). PERSONNE1.) a donc payé un montant total de 110.210 euros sur le devis en question.

Il ressort des explications d'PERSONNE1.) et des pièces du dossier qu'en cours d'exécution de chantier, celui-ci a encore chargé la société SOCIETE1.)

de travaux supplémentaires de construction d'un mur en bloc de béton facturés suivant facture n° NUMERO3.) du 8 mai 2019 portant sur un montant de 2.575 euros, de velux suivant devis n°NUMERO4.) du 26 juin 2019 portant sur un montant de 1.800 euros HT, de cheminée et de céramique facturés suivant factures n°NUMERO5.) du 7 juillet 2019 et n°NUMERO6.) du 2 octobre 2019 pour les montants respectifs de 824 euros et de 5.719,82 euros. Ces factures ont également été payées par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir mal exécuté les travaux de rénovation de son appartement. Ils seraient affectés de malfaçons et de défauts de conformité et la société SOCIETE1.) aurait quitté le chantier sans pour autant achever la totalité des travaux.

Par courrier de l'SOCIETE2.) en date du 18 mars 2020, PERSONNE1.) s'est plaint que la société SOCIETE1.) n'a toujours pas achevé les travaux de rénovation de son appartement, lesquels seraient au surplus affectés de vices, malfaçons et de défauts de non-conformités suivant liste figurant dans ledit courrier. La société SOCIETE1.) a été mise en demeure de procéder aux redressements des différents désordres énoncés et d'achever définitivement les travaux dans les meilleurs délais possibles.

Une nouvelle mise en demeure a été adressée par PERSONNE1.) lui-même à la société SOCIETE1.) par courrier en date du 5 mai 2020.

Il ne ressort pas des éléments du dossier que la société SOCIETE1.) ait réservé une quelconque suite auxdits courriers, ce qui n'est d'ailleurs pas allégué par cette dernière.

Il est constant en cause que suivant ordonnance de référé rendue date du 7 août 2020, Serge FABER a été nommé expert aux fins d'expertise des travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Il a déposé son rapport en date du 16 avril 2021.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice du 15 octobre 2021, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- la voir condamner à lui payer le montant de de 41.125 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de la violation de son obligation contractuelle de bonne exécution et d'achèvement des travaux, dont elle avait été chargée, avec les intérêts au taux légal à compter de la 1^{ère} mise en demeure, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,
- la voir condamner à lui payer le montant de 26.400 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de la violation de son obligation contractuelle d'achèvement des travaux dans le délai convenu avec les intérêts au taux légal à compter de la 1^{ère} mise en demeure, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

sous réserve de toute autre somme même supérieure adjuger *ex æquo et bono* par le Tribunal.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard de la société SOCIETE1.), ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** expose :

- que suivant acte de base avec règlement général de copropriété signé par devant Maître Léonie GRETHEN, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 8 avril 2019, sa mère, PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.), en sa qualité de propriétaire, a déclaré réaménager l'intérieur dudit immeuble et le diviser en 16 lots soumis au régime de la copropriété comprenant, pour chacun d'entre eux, des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de leur propriétaire et une quote-part indivise des parties communes du terrain et des constructions,
- que suivant acte notarié de vente n° NUMERO7.) du même jour, il a acquis de sa mère, l'appartement duplex/terrasse (côté droit) constituant le lot n°NUMERO8.) au 1^{er} étage et constituant le lot n°NUMERO9.) au 2^{ème} étage, ainsi que le jardin constituant le lot n°NUMERO10.) au 1^{er}

étage, en propriété privative et exclusive, et en copropriété et en indivision forcée, 228,508/1.000èmes de l'immeuble,

- que parallèlement et suivant acte notarié de vente n°NUMERO11.) du même jour, son frère, PERSONNE3.), demeurant à ADRESSE1.), a acquis de sa mère PERSONNE2.), l'appartement duplex/terrasse constituant le lot n°NUMERO12.) au 1^{er} étage et constituant le lot n°NUMERO13.) au 2^{ème} étage ainsi que le jardin constituant le lot numéro NUMERO14.) au 1^{er} étage et jardin constituant le lot numéro NUMERO15.) au 1^{er} étage, en propriété privative et exclusive, et en copropriété et indivision forcée, de 218,579/ 1.000èmes de l'immeuble,
- qu'il a chargé la société SOCIETE1.) de travaux de gros-œuvre et de rénovation de son appartement figurant dans le devis numéro NUMERO2.) de la société SOCIETE1.) du 12 mars 2019,
- qu'en vertu des stipulations de ce devis, le prix des travaux de gros œuvre et de rénovation en cause était de 116.000 euros HT et les travaux devaient être achevés 7 mois après leur début,
- que les travaux ont débuté le 22 avril 2019 et ont dès lors dû être terminés pour la fin du mois de novembre 2019 au plus tard,
- que dès avant le commencement des travaux, la société SOCIETE1.) a réclamé, suivant facture n°NUMERO16.) du 18 mai 2019, un 1^{er} acompte à hauteur de 45 % du devis n° NUMERO2.) du 12 mars 2019, soit 53.766 euros TTC, laquelle facture a été payée par lui le 11 avril 2019,
- qu'il a encore chargé la société SOCIETE1.) de travaux supplémentaires de construction « *d'un mur en bloc de béton REWA coffrage 1,60 m hauteur, terrasse, toiture en ardoise* » à l'arrière du bâtiment figurant sur l'offre/facture de la société SOCIETE1.) n°NUMERO3.) du 8 mai 2019 d'un montant de 2.575 euros TTC,
- que ces travaux ont été payés le 15 mai 2019,
- qu'il encore chargé la société SOCIETE1.) de « *travaux de velux* » figurant sur le devis de la société SOCIETE1.) n°NUMERO4.) du 26 juin 2019 d'un montant de 1.800 euros HT,

- qu'une 2^{ème} facture d'acompte n°NUMERO17.) à hauteur de 15 % du devis n°NUMERO2.) du 12 mars 2019 d'un montant de 17.922 euros TTC a été émise par la société SOCIETE1.) le 27 juin 2019, laquelle a été payée le 4 juillet 2019,
- qu'il a ensuite chargé la société SOCIETE1.) de travaux de cheminée figurant sur l'offre/facture n°NUMERO5.) du 7 juillet 2019 d'un montant de 824 euros, lesquels travaux ont été payés en date du 11 juillet 2019,
- qu'une 3^{ème} facture d'acompte n°NUMERO18.) à hauteur de 15 % du devis numéro NUMERO2.) du 12 mars 2019 portant sur un montant de 17.922 euros TTC a été émise par la société SOCIETE1.) en date du 30 septembre 2019,
- qu'elle a été payée le 9 octobre 2019,
- qu'il a ensuite chargé la société SOCIETE1.) de travaux supplémentaires « *ceramic* » figurant sur l'offre/facture n°NUMERO6.) du 2 octobre 2019 portant sur un montant de 5.719,82 euros TTC comprenant la fourniture et la pose de pompes à chaleur MITSUBISHI 10 kilowatt, deux boilers, accessoires avec certificat de l'entreprise SOCIETE3.) pour un montant de 4.500 euros HT, ces travaux ayant été payés le 9 octobre 2019,
- qu'une 4^{ème} facture d'acompte n°NUMERO19.) du 20 novembre 2019 en relation avec le devis n°NUMERO2.) du 12 mars 2019 d'un montant de 20.600 euros TTC a été émise par la société SOCIETE1.) le 20 novembre 2019,
- qu'elle a été payée le 2 décembre 2019,
- que bien que la quasi-totalité des travaux a été payée et que les travaux devaient être terminés jusque fin du mois de novembre 2019, tel n'est toujours pas le cas,
- que l'inspecteur technique dépêché sur place par l'SOCIETE2.) début de l'année 2020 a notamment pu constater des désordres au niveau de la menuiserie extérieure, du mur de soutènement, du système de chauffage, de l'installation électrique des portes intérieurs, de la ventilation, des revêtements intérieurs (carrelages) des salles de bains

et des peintures intérieures plus amplement décrits dans l'acte introductif d'instance d'PERSONNE1.),

- qu'en date du 18 mars 2020, l'SOCIETE2.) a mis en demeure la société SOCIETE1.) pour son compte de procéder aux redressements des désordres et d'achever les travaux,
- que malgré cette mise en demeure suivie d'une mise en demeure de sa part en date du 5 mai 2020, la société SOCIETE1.) n'a procédé ni aux redressement des désordres, ni à l'achèvement des travaux,
- qu'en date du 14 juillet 2020, il a ensemble avec son frère PERSONNE1.), sa mère PERSONNE2.) et le Syndicat des copropriétaires de la résidence assigné la société SOCIETE1.) devant le juge des référés aux fins d'institution d'une expertise judiciaire, alors que :
 - (i) son frère PERSONNE3.), qui avait chargé la société SOCIETE1.) de travaux de gros-œuvre et de rénovation de son appartement-duplex (côté gauche) quasi-identiques aux siens et portant sur un même montant suivant devis n°NUMERO20.) du 12 mars 2019 a constaté des désordres et non achèvements de même nature que lui,
 - (ii) sa mère avait constaté des fissures aux plafonds et aux murs suite aux travaux de gros-œuvre et de rénovation exécutés dans l'appartement de PERSONNE3.),
 - (iii) que les travaux de fourniture et de pose de pavés sur les parties communes devant l'immeuble et sur les espaces de parking suivant offre/facture n° NUMERO21.) du 5 décembre 2019, étaient inachevés, sinon affectés de désordres.
- que par ordonnance de référé n°2020TALREFO/00321 du 29 juillet 2020, rendue par défaut à l'égard de la société SOCIETE1.), il a été fait droit à la demande en nomination d'un expert et que par ordonnance du 17 août 2020, l'expert Serge FABER a été commis,
- que l'expert a dressé son rapport en date du 12 avril 2021, qui fut déposé au greffe du Tribunal en date du 14 avril 2021,

- que l'expert Serge FABER a constaté lors de ses visites de multiples vices, malfaçons et non-conformités, ainsi que de multiples travaux inachevés au niveau de la ventilation, du système de chauffage, aux installations électriques, au muret de jardin, aux portes fenêtres, aux salles de douches, aux murs du salon, aux carrelages, aux escaliers, aux plafonds des derniers étages, aux radiateurs et aux garde-corps de l'escalier de son appartement,
- que l'expert Serge FABER estime le coût total des redressements à effectuer et des achevements à réaliser à la somme totale de (3.200 euros + 16.000 euros + 900 euros + 2.500 euros + 7.400 euros + 1.900 euros + 2.200 euros + 600 euros + 3.500 euros + 2.500 euros + 125 euros + 300 euros =) 41.125 euros.
- que par ailleurs l'expert Serge FABER a relevé que les devis initiaux prévoient un délai d'achèvement de 7 mois à courir à compter du début des travaux,
- que les premières factures sont datées du 18 mars 2019 et en tenant compte du congé collectif, d'éventuels imprévus et intempéries, tous les travaux auraient dû être terminés pour le 29 novembre 2019,
- qu'en se basant sur un loyer prévisible pour un appartement comparable, l'expert Serge FABER a retenu une indemnité de retard d'un montant de 1.200 euros par mois à compter du 1^{er} décembre 2019,
- que cette indemnité pourrait donc être évaluée, à la date de l'assignation en justice, et sous réserve d'augmentation en cours d'instance à (1.200 euros x 22 mois =) 26.400 euros.

PERSONNE1.) recherche la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.). Les travaux seraient affectés de vices et de désordres, tandis que d'autres n'auraient pas été achevés. Il fait valoir que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de résultat d'exécuter les travaux selon les règles de l'art.

Il sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les prédictes sommes de 41.125 euros au titre de coûts de redressement et d'achèvement des travaux et de 24.600 euros à titre d'indemnisation pour défaut de jouissance.

La demande est basée sur les dispositions des articles 1642 et 1147 du Code civil.

La société **SOCIETE1.)** réplique, au visa des articles 1142 et 1149 du Code civil, qu'PERSONNE1.) affirme avoir subi un préjudice en raison des retards de redressement et d'achèvement des travaux consistant en un défaut de jouissance du bien immobilier, sans toutefois apporter la preuve d'un préjudice concret à ce sujet.

Si l'expert Serge FABER aurait évalué la perte locative de l'appartement au montant de 1.200 euros, il n'en resterait pas moins qu'PERSONNE1.) aurait affirmé qu'il entendait habiter personnellement l'appartement et non le donner en location. Le préjudice pour perte de loyer serait ainsi inexistant.

Sur base des développements qui précèdent, la défenderesse conclut, à titre principal, au défaut de fondement de la demande d'PERSONNE1.) en paiement de la somme de 26.400 euros du chef de défaut de jouissance de l'appartement.

À titre subsidiaire, s'il devait être fait droit à la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour défaut de jouissance, la société SOCIETE1.) relève qu'PERSONNE1.) a occupé l'appartement à partir de fin février 2021 et que l'indemnité ne saurait être due au-delà.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) estime qu'il y aurait lieu à réduction du montant mensuel de l'indemnité réclamée. Par référence à aux dispositions de l'article 3 (1), (2) et (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, elle fait valoir que le montant de l'indemnité ne saurait dépasser le montant de 884,45 euros par mois.

À titre très subsidiaire, pour autant que le Tribunal devait faire droit à la demande d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de retard pour la période postérieure au 1^{er} mars 2021, il y aurait lieu de ramener son *quantum* à de plus justes proportions en raison de l'occupation effective des lieux par PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) conclut encore au rejet de la demande de d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure. Elle sollicite, à son tour, l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre

d'PERSONNE1.), ainsi que sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réplique, quant à sa demande en indemnisation pour défaut de jouissance de l'appartement, que le préjudice résultant pour lui de l'inexécution de la part de SOCIETE1.) de son obligation de résultat d'achever les travaux de construction endéans le délai prévu au contrat est incontestablement certain. L'appartement acquis par lui auprès de sa mère aurait été destiné à l'habitation personnelle. Le requérant et son frère ne disposant pas de fonds nécessaires pour financer l'achat d'un appartement auprès d'un tiers, leur mère aurait décidé de mettre la maison lui appartenant en copropriété et de la diviser en 3 appartements afin de permettre à ses fils de se loger. En attendant l'achèvement des travaux de construction de son appartement par la société SOCIETE1.), qui ne se serait en fin de compte jamais fait, PERSONNE1.) aurait dû loger provisoirement dans l'appartement de sa mère et aurait été privé de la vie en couple avec sa compagne alors qu'il lui était financièrement impossible d'assumer en même temps le remboursement du prêt contracté auprès de SOCIETE4.) et de payer pour la location d'un appartement.

Le préjudice résultant pour PERSONNE1.) du défaut d'achèvement de l'appartement par la partie adverse, consistant dans l'impossibilité totale d'occupation de l'appartement pendant la période du 1^{er} décembre 2019 jusqu'à la fin du mois de février 2021, serait dès lors indéniable.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à la réduction de l'indemnité réclamée au titre du défaut de jouissance sur base de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) estime que, pour autant que les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation soient applicables au cas d'espèce, le calcul opéré par la société SOCIETE1.) serait erroné.

PERSONNE1.) conteste finalement la demande de la société SOCIETE1.) visant l'allocation d'une indemnité de procédure à son égard.

MOTIFS DE LA DÉCISION

PERSONNE1.) demande indemnisation des postes de préjudices suivants sur base du rapport d'expertise du 12 avril 2021 de l'expert Serge FABER, nommé expert dans le cadre de la procédure de référé-expertise intentée par lui, sa

mère PERSONNE2.), son frère PERSONNE3.) et le Syndicat des copropriétaires :

- ventilation	3.200 €
- système de chauffage	16.000 €
- installations électriques	900 €
- muret de jardin	2.500 €
- portes-fenêtres	7.400 €
- salles de douches	1.900 €
- murs du salon	2.200 €
- carrelages	600 €
- escaliers	3.500 €
- plafonds des derniers étages	2.500 €
- radiateurs	125 €
- garde-corps de l'escalier de l'appartement	300 €
- trouble de jouissance	26.400 €
	67.525,00 €

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Les parties n'ont pas autrement pris position sur la nature de leurs relations contractuelles. Il incombe dès lors au Tribunal de les qualifier.

Le contrat d'entreprise est défini par le Code civil comme étant un louage d'ouvrage et d'industrie. L'article 1710 du Code civil prévoit 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* ».

Dans un contrat de louage d'ouvrage, il faut distinguer, d'une part, un locateur d'ouvrage qui est chargé de faire un ouvrage en fournissant son travail, son industrie et, le cas échéant, le matériel, mais sans lien de subordination et, d'autre part, un maître de l'ouvrage qui dirige l'ouvrage.

En l'occurrence, les parties sont liées par un contrat d'entreprise sous forme de contrats sur devis comme suite à l'acceptation par PERSONNE1.) des devis n^{os} NUMERO2.), NUMERO4.) et offres complémentaires.

En présence d'un contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage vis-à-vis du maître de l'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même Code en cas de réception de ceux-ci.

En l'occurrence, il est constant en cause qu'il n'y a pas eu réception des travaux litigieux.

Le régime de responsabilité applicable au présent litige relève donc du droit commun de l'exécution contractuelle conformément aux articles 1147 et suivants du Code civil.

Conformément à l'article 1147 du Code civil, le créancier de l'obligation peut obtenir la condamnation du débiteur sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, sans avoir à prouver une faute du débiteur de l'obligation.

Les constructeurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception du maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement, et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que l'entrepreneur en soit présumé responsable. En d'autres termes, la participation de l'entrepreneur, tenu d'une obligation de résultat, à l'ouvrage affecté de désordres, fait présumer que ces désordres lui sont imputables (Cour de cassation, arrêt n° 24/2017 du 9 mars 2017, n° 3760 du registre). Cette obligation de résultat veut que, dès le désordre constaté, l'entrepreneur peut être recherché sur le fondement d'une présomption, non de faute, mais de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Cette présomption ne tombera que devant la preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage.

Il y a lieu d'analyser successivement les différents postes de préjudices invoqués au regard des conclusions de l'expert.

- Quant au système de ventilation (point 4.1.01., page 7 du rapport d'expertise intitulé « *Aucun système de ventilation contrôlé[e] n'a été installée* »)

S'agissant du système de ventilation, il y a lieu de se référer aux devis n^{os} NUMERO20.) et NUMERO2.), l'un relatif à l'appartement de PERSONNE3.), l'autre relatif à l'appartement d'PERSONNE1.).

Chacun des deux devis prévoit la mise en place d'un tel système de ventilation « *double flux ZENDER COMFOAIR* », y compris « *commande murale avec horloge *Système de tube dans chape CONFOTUBE Flat 51 *Grilles de soufflage, grilles d'amenée d'air neuf et grilles de rejet d'air vicié. *Installation des tuyaux en chape. *Réglage des débits par pièce et mise en route des installations* ».

Dans son rapport du 12 avril 2021, l'expert Serge FABER note ce qui suit à propos des systèmes de ventilation commandés :

« Dans les deux devis établis par la société SOCIETE1.), l'installation d'un système de ventilation contrôlée (VMC) par appartement a été prévu, y compris la pose des tuyaux y relatifs.

Cause : *Selon les informations reçues de la partie demanderesse, l'entrepreneur a décidé de ne pas installer un tel système. Aucune information de la partie défenderesse nous a été fournie.*

Conséquence : *Ceci augmente le risque de moisissures, les frais de chauffage, et influence l'aération des appartements.*

Possibilité de remise en état : *L'installation d'un système de ventilation contrôlé[e] est possible, cependant il serait nécessaire de réaliser plusieurs carottages dans les murs, et de réaliser des gaines techniques pour passer les tuyaux.*

En alternative, il est possible d'installer des systèmes de ventilation décentralisées. Sur le marché, il existe plusieurs marques qui offrent

de tels systèmes. Il est conseillé d'installer 2 appareils par étage et par appartement. Cela signifie l'installation de 8 appareils.

Estimation des coûts de remise en état, respectivement estimation d'indemnités :

Fourniture et pose de huit appareils de ventilation décentralisée à 800 € par appareil donc un total de 6'400 € ».

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) n'a pas fait valoir la moindre observation par rapport aux conclusions de l'expert Serge FABER en ce qu'il retient que les travaux d'installation du système de ventilation ne sont pas achevés. Elle ne formule aucune contestation par rapport aux différents postes indemnitaires que fait valoir PERSONNE1.) à son égard, excepté celui relatif au défaut de jouissance.

Il convient de considérer que le défaut de réalisation de travaux pourtant planifiés par la société SOCIETE1.) mérite, par entérinement du rapport d'expertise, indemnisation par la société SOCIETE1.).

L'expert Serge FABER chiffre le coût d'installation de tels systèmes dans les appartements de PERSONNE3.) et d'PERSONNE1.) à la somme globale de 6.400 euros.

Dès lors qu'il se dégage des conclusions de l'expert que les travaux préconisés sont les mêmes pour les deux appartements, il y a lieu de diviser le coût d'achèvement des travaux d'installation de la ventilation entre les deux appartements conformément à la demande d'PERSONNE1.) et de lui allouer la somme de [6.400 euros / 2 appartements =] 3.200 euros.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) est d'ores et déjà à déclarer fondée pour un montant de 3.200 euros à titre d'indemnité pour la mise en place d'un système de ventilation contrôlée dans son appartement.

- Quant au système de chauffage (point 4.1.02, pages 7 et 8 du rapport d'expertise, intitulé « Le type du système de chauffage a été changé et l'installation du système n'a pas été achevée » du rapport d'expertise)

Il y a lieu de se référer aux devis n°NUMERO20.) et NUMERO2.) du 12 mars 2019 qui prévoient chacun l'installation et la pose d'une chaudière BUDERUS, 24 kilowatt, avec un boiler de 160 litres « *finition compris[e]* ».

S'agissant du système de chauffage, l'expert Serge FABER retient ce qui suit aux pages 7 et 8 de son rapport d'expertise :

*« Les deux devis prévoient la fourniture et pose d'une chaudière *BUDERUS* 24 kilowatt. Sur place, l'expert a constaté que la préparation pour les pompes à chaleur ont été réalisées. Dans les documents nous transmis, des pompes à chaleur *MITSUBISHI 10 kilowatt sont facturés[es]. Actuellement l'installation des tuyaux de chauffage et les alimentations des systèmes ne sont pas achevés. Les groupes extérieurs ne sont pas livrés. Plusieurs accessoires et pièces relatives à l'installation manquent. Chez Monsieur PERSONNE1.), les boilers n'ont pas été livrés. Il ne nous est pas connu de quelle façon l'alimentation d'eau chaude est prévue et garantie.*

Cause : *Selon les informations reçues de la partie demanderesse, l'entrepreneur a décidé de remplacer le système initialement prévu. Aucune information de la partie défenderesse nous a été fourni.*

Conséquences : *Il est nécessaire de recalculer si le système de chauffage avec une pompe à chaleur est suffisant pour chauffer l'immeuble en hiver.*

Possibilité de remise en état : *Les travaux d'installation sont à contrôler et à achever. Il est possible que les gaines et les installations électriques réalisées sont incomplètes et que la réalisation de saignées sera nécessaire. Il reste encore des éléments des installations à fournir.*

Estimation des coûts de remise en état et estimation d'indemnité :

*À ce stade, il est impossible d'estimer des coûts de mise en état, respectivement des indemnités, du fait qu'il nous est impossible de vérifier en détail si les travaux déjà réalisés sont conformes et si ces travaux sont conformes. Dans les factures datées au 12/09/2019, il est marqué : « Avec certification de l'entreprise *SOCIETE3.)**

« finitions inclus ». D'autre part, nous avons dans les documents une pièce qui semble être une offre d'une société portugaise pour la fourniture d'appareils Mitsubishi.

Nous vous conseillons de contacter la société SOCIETE3.) pour savoir si des travaux ont été planifiées, respectivement réalisés par leur société.

Dans le cas où l'installation des conduites et tuyaux peut être conservé et ne représente pas de problèmes ou contraintes au niveau de l'installation, la fourniture des appareils et l'achèvement de l'installation est estimé à 30'000 € ».

Il ressort du rapport d'expertise que la société SOCIETE1.) est restée en défaut de finaliser les travaux d'installation des chauffages, qui ne respectent dès lors pas les conditions d'achèvement.

L'expert Serge FABER évalue le coût de l'achèvement de l'installation des systèmes de chauffage à la somme de 30.000 euros pour autant que tous les travaux d'ores et déjà réalisés sont conformes.

PERSONNE1.), pour sa part, évalue le coût d'achèvement de son installation consistant en la fourniture des appareils et l'achèvement de l'installation à la somme de 16.000 euros.

A défaut de contestations de la part de la société SOCIETE1.), il y a lieu de faire droit également à cette demande et de déclarer fondée la demande d'PERSONNE1.) pour un montant supplémentaire de 16.000 euros au titre de la quote-part lui revenant à titre d'indemnisation pour le coût de l'achèvement de l'installation de chauffage.

- Quant aux installations électriques (point 4.1.03, page 8 du rapport d'expertise, intitulé « Les travaux d'installation électrique sont inachevés »)

Au point 4.1.03, page 8 de son rapport d'expertise, l'expert Serge FABER a retenu ce qui suit à propos des travaux d'électricité réalisés par la société SOCIETE1.) :

« Les travaux d'électricité sont inachevés. De multiples prises ne sont pas montées, les parlophones manquent, l'étiquetage des fusibles dans l'armoire électrique n'est pas réalisé. Les installations électriques pour les systèmes de chauffage ne sont pas achevées.

Cause: *L'entrepreneur a quitté le chantier avant d'achever les travaux.*

Possibilité de remise en état : *Il est nécessaire de contrôler toute l'installation électrique et d'achever les branchements, poser les prises et interrupteurs et étiqueter tous les fusibles.*

Estimation des coûts de remise en état, respectivement achèvement des travaux :

Contrôle du système d'électricité et achèvement des travaux estimés à 1'800 € ».

Les installations électriques dans les deux appartements sont visées aux pages 5 et 6 des devis n^{os} NUMERO20.) et NUMERO2.). Les devis sont identiques.

Le Tribunal entend se référer aux conclusions de l'expert Serge FABER en ce qui concerne les mesures préconisées pour l'achèvement de l'installation électrique et le coût y relatif.

Conformément à la demande d'PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que ce poste mérite indemnisation à hauteur du montant de 1.800 euros à diviser entre les deux frères pour leurs appartements respectifs, soit un montant de 900 euros du profit d'PERSONNE1.).

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour un montant supplémentaire de 900 euros au titre de la quote-part lui revenant à titre d'indemnité pour coût d'achèvement de l'installation électrique.

- Quant au muret de jardin (point 4.1.05, page 9 du rapport d'expertise, intitulé « Le muret de jardin est inachevé et non conforme »)

Les travaux de construction du muret de jardin ont été commandés suivant offre/facture n^{os} NUMERO22.) et NUMERO3.) portant chacune sur un montant de 2.575 euros.

À propos desdits travaux de construction, l'expert Serge FABER a conclu ce qui suit à la page 9 de son rapport d'expertise :

« Le mur de jardin réalisé à l'arrière de l'immeuble est inachevé. Aucun couvre-mur n'a été mis en place. Des fers d'attente sortent encore de la dernière rangée de blocs. Aucune étanchéité n'a été constatée lors de la visite. D'autre part, il fut constaté que le mur est hors d'aplomb.

Cause : *Il ne nous est pas connu pourquoi l'étanchéité n'a été mise en œuvre. Le fait que le mur des jardins est hors d'aplomb, provient d'un manque de professionnalisme de l'entrepreneur.*

Possibilité de remise en état : *Démontage complet du mur et réalisation d'un nouvel mur selon les règles de l'art.*

Estimation des coûts de remise en état et estimation d'indemnité : *Démontage du mur existant et reconstruction d'un nouve[eau] mur estimé à 5'000 € ».*

L'expert Serge FABER chiffre le coût de remise en état du mur soumis à son expertise à 5.000 euros. Au vu de ses conclusions, il convient de retenir que les travaux de construction n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art.

Dans les circonstances données, il convient encore de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) et de lui allouer le montant de [5.000 euros / 2 =] 2.500 euros correspondant à sa quote-part d'indemnisation à titre de coût de réfection du muret de jardin.

Il y a encore lieu de déclarer fondée la demande d'PERSONNE1.) pour un montant de 2.500 euros correspondant à sa quote-part de l'indemnité pour frais de redressement du muret de jardin.

- Quant aux portes-fenêtres (point 4.1.06 page 9 du rapport d'expertise, intitulé « Les portes fenêtres ont une hauteur d'ouverture libre de +/- 1m70 »)

En ce qui concerne l'installation des portes-fenêtres sur base des devis n°NUMERO20.) et NUMERO2.) relatifs aux deux appartements, qui sont identiques sur le poste des portes-fenêtres, l'expert a retenu ce qui suit :

« Les devis prévoient la fourniture de fenêtres sans indication de dimension. Sur les plans d'architectes, ainsi que dans le CPE, des fenêtres d'une hauteur de 2m20 sont prévues. Sur place, l'expert a constaté que les fenêtres et portes fenêtres ont une hauteur d'ouverture libre de +/-1m70.

Cause : *L'entrepreneur a réalisé les ouvertures de façade, sans prévoir les caissons des volets roulants. Il s'agit clairement d'un défaut de planification et de conception.*

Conséquence : *Les ouvertures sont trop petites, la visibilité, l'apport solaire et la luminosité des pièces sont réduites.*

Possibilité de remise en état : *Enlèvement des fenêtres, agrandissement des ouvertures, fourniture et pose de nouvelles fenêtres, adaptation des façades et des peintures à l'intérieur.*

Estimation des coûts de remise en état, respectivement estimation d'indemnité :

Les frais de remise en état sont estimés à 14'800 € ».

Par entérinement du rapport d'expertise, il y a lieu de retenir que la réalisation d'ouvertures ne permettant d'accueillir que des fenêtres d'une hauteur de 1,70 mètres au lieu de 2,20 mètres comme pourtant prévus sur les plans d'architecte du maître de l'ouvrage et l'absence de caissons à volets constituent des défauts de conformité qui justifient indemnisation au profit d'PERSONNE1.).

Conformément à sa demande et dès lors qu'il se dégage que les travaux de redressement préconisés sont les mêmes pour les deux appartements, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) le montant de 7.400 euros [= 14.800 euros / 2] correspondant à la moitié du coût total de réfection retenu pour les deux appartements.

La demande de ce dernier est par voie de conséquence encore à déclarer fondée pour un montant de 7.400 euros au titre de l'indemnité lui revenant pour le poste relatif aux portes-fenêtres.

- Quant aux salles de douches (point 4.1.07, pages 9 et 10 du rapport d'expertise, intitulé « Les salles de douches ne sont pas achevées »)

Les sanitaires ont été commandés suivant postes identiques aux devis n^{os} NUMERO20.) et NUMERO2.).

Lors de sa visite des lieux en date du 20 octobre 2020, l'expert Serge FABER a pu constater ce qui suit :

« La fourniture et pose d'appareils sanitaires manque et la pose de carrelage n'est pas achevée dans une partie des salles de douches. Les propriétaires réclament qu'une partie de la pose des carrelages ne correspond pas à la façon demandée. D'autre part, les appareils sanitaires ne correspondent pas aux appareils demandés. Il est à préciser qu'il n'existe pas de pièces claires sous forme de devis et commande à ce sujet.

Cause : *Il ne nous est pas connu ce que l'entrepreneur a commandé, et si tous les matériaux ont été livrés.*

Conséquence : *Les salles de bains sont inachevées et ne peuvent pas être utilisées.*

Possibilité de remise en état : *Fourniture et installation des appareils sanitaires, cabines de douches et toilettes.*

Estimation des coûts d'achèvement des travaux et estimation d'indemnité :

Achèvement des travaux de carrelage, fourniture et pose des appareils sanitaires manquants sont estimées à 3'800 € ».

A défaut de contestations de la part de la société SOCIETE1.) également sur ce point, il y a lieu de retenir, par entérinement des conclusions de l'expert Serge FABER, que ce poste mérite indemnisation au profit d'PERSONNE1.) à hauteur du montant réclamé de [3.800 euros /2 =] 1.900 euros.

La demande d'PERSONNE1.) est encore à déclarer fondée pour un montant supplémentaire de 1.900 euros au titre de frais d'achèvement des salles de douches.

- Quant aux murs du salon (point 4.1.08 page 10 du rapport d'expertise, intitulé « Multiples fines fissures dans les murs du salon de M. PERSONNE1.) »

L'expert a noté ce qui suit à propos de ce poste :

« Le devis prévoit la fourniture et pose de scandatex lisse sur les murs qui ne sont pas carrelés.

Cause : *les fissures sont visibles par suite du fait qu'aucun scandatex ou similaire n'a été posé.*

La mise en peinture a été réalisée directement sur le plâtre.

Conséquences : *Toutes les fissures qui surviennent sont directement apparentes.*

Possibilité de remise en état : *Mise en œuvre de scandatex et remise en peinture des pièces.*

Estimation des coûts d'achèvement des travaux et estimation d'indemnités :

Mise en œuvre de scandatex et mise en peinture du salon estimé à 2'200 € ».

Il ressort de l'analyse du rapport d'expertise que la société SOCIETE1.) n'a pas réalisé les travaux en conformité avec le devis n°NUMERO2.) qui prévoit sous le poste « PEINTURE » que « [t]ous les murs non carrelés auront deux couches de peinture mate, y compris préparation des supports avec scandatex lisse », soit une pose de scandatex avant réalisation de la peinture.

Il convient de retenir que ce poste mérite indemnisation à hauteur du montant de 2.200 euros, tel que retenu par l'expert.

La demande d'PERSONNE1.) est encore à déclarer fondée pour un montant de 2.200 euros du chef de travaux de pose de scandatex et de mise en peinture des murs du salon de l'appartement d'PERSONNE1.).

- Quant aux carrelages (point 4.1.09, page 10 du rapport d'expertise, intitulé « Irrégularités en relation avec la planitude des carrelages »)

L'expert Serge FABER a constaté ce qui suit en ce qui concerne les travaux de pose de revêtement de sol réalisés par la société SOCIETE1.) :

« Des irrégularités de planitude des carrelages hors norme ont été constatées dans les différentes pièces et spécialement au salon de l'appartement de M. PERSONNE1.).

Cause : Défaits de pose.

Possibilité de remise en état et estimation d'indemnités :

Remplacement de plusieurs carrelages estimé à 600 € ».

Il se dégage des explications de l'expert Serge FABER que les travaux de pose de carrelage dans les différentes pièces de l'appartement n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art.

A défaut de contestations de la part de la société SOCIETE1.), le Tribunal décide de retenir les conclusions d'expert et d'allouer un montant de 600 euros au titre du poste actuellement en discussion.

La demande d'PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour un montant supplémentaire de 600 euros au titre des redressements à effectuer au niveau du carrelage dans les différentes pièces et le salon de son appartement.

- Quant aux escaliers (point 4.1.10, page 11 du rapport d'expertise, intitulé « Irrégularités des escaliers dans l'immeuble »)

Il y a lieu de se référer à la page 11 du rapport d'expertise qui indique ce qui suit :

« La norme DIN 18 065: 2011-06 traite les escaliers et plus précisément les tolérances au niveau des marches d'escalier. La norme prévoit des différences de plus respectivement moins cinq millimètres par marche. Sur place, l'expert a mesuré les différences de marche dans l'appartement de M. PERSONNE1.) allant de 24,5 centimètres à 27,4 centimètres. On parle donc une différence allant jusqu'à 29 mm entre des marches, ce qui dépasse toutes les normes.

D'autre part, les marches sont recouvertes de mortier et la pose ainsi que la finition n'est pas propre.

Dans l'appartement de M. PERSONNE3.), l'expert a constaté que les joints de l'escalier ont été réalisés à l'aide de silicone. Ceci n'est pas une exécution selon les règles de l'art.

Cause : Il ne nous est pas connu si ce problème provient de la phase de gros-œuvre ou si le carreleur a commis l'erreur de dimension dans l'appartement de M. PERSONNE1.). La réalisation des joints en silicone est une malfaçon du poseur de carrelage.

Possibilité de remise en état : Dans l'appartement de M. PERSONNE1.), l'enlèvement du revêtement de l'escalier est nécessaire, avec la fourniture et pose d'un nouvel carrelage avec adaptation des dimensions.

Dans l'appartement de M. PERSONNE3.), il est nécessaire d'enlever tous les joints et de réaliser une exécution selon les règles de l'art.

Estimation des coûts de remise en état et estimation d'indemnité : 4'600 € ».

Les travaux litigieux de travaux de revêtement d'escaliers sont repris dans les devis n^{os} NUMERO20.) et NUMERO2.) de la société SOCIETE1.).

Pour autant que les travaux ont été sous-traités à une société tierce, la société SOCIETE1.), en sa qualité de cocontractant de PERSONNE3.), répondra des fautes commises par le carreleur. Le fait que l'expert Serge FABER ne parvienne pas à déterminer qui est à l'origine des désordres qu'il a constatés ne saurait partant porter à conséquence juridique.

La différence des marches de l'escalier constitue une imperfection de l'ouvrage dans la mesure où elles n'ont pas été réalisées selon les règles de l'art. Une telle différence de presque 3 cm entre les différentes marches de l'escalier est inacceptable pour des raisons d'esthétique, mais également de sécurité.

Conformément aux conclusions de l'expert, il y a lieu de retenir qu'il y a lieu de faire procéder au redimensionnement des différentes marches de l'escalier selon les règles de l'art et à la pose d'un nouveau carrelage.

PERSONNE1.) estime le coût total de ces redressements dans son appartement à la somme de 3.500 euros.

Comme cette demande n'est, à l'instar des autres demandes, pas non plus contestée par la société SOCIETE1.), il convient d'y faire droit et de retenir qu'PERSONNE1.) peut prétendre à un montant supplémentaire de 3.500 euros au titre de frais de redressement des désordres constatés au niveau des escaliers.

Il y a par voie de conséquence lieu de déclarer fondée sa demande pour un montant supplémentaire de 3.500 euros à titre d'indemnité pour la réfection des joints de carrelage selon les règles de l'art.

- Quant aux plafonds (point 4.1.12, page 12 du rapport d'expertise, intitulé « Les plafonds des derniers étages représentent des irrégularités de niveaux »)

En ce qui concerne les plafonds, il y a lieu de se référer au point 4.1.12 à la page 12 du rapport d'expertise, l'expert ayant retenu ce qui ce qui suit à propos de ces travaux à chaque fois prévus à la page 3 des devis n°NUMERO20.) et NUMERO20.) :

« Les plafonds représentent des irrégularités de niveaux et sont hors d'aplomb.

Cause : Du fait qu'il s'agit d'une transformation d'immeuble, l'ancienne charpente de la toiture a été conservée. Sur l'ancienne charpente, une ossature métallique a été fixée, laquelle sert de support pour les plaques de plâtre. Les irrégularités de niveaux sont la suite de l'ancienne charpente et le fait que l'ossature métallique n'a pas été posé[e] soigneusement. Des

irrégularités au niveau de l'ossature ont comme suite que les plaques de plâtre sont également hors d'aplomb.

Possibilité de remise en état : Enlèvement complet des plaques, adaptation de l'ossature métallique et repose de nouvelles plaques de plâtre.

Estimation des coûts de remise en état et estimation d'indemnités : 5'000 € ».

Il ressort du rapport d'expertise que la société SOCIETE1.) n'a pas correctement et soigneusement fixé les ossatures métalliques servant de support aux plaques de plâtres, ce qui est à l'origine d'irrégularités de niveau des plafonds au dernier étage des appartements de PERSONNE3.) et s'PERSONNE1.).

Le maître de l'ouvrage ne saurait accepter une telle exécution d'amateur de la part de l'entreprise de construction.

Sur base des conclusions de l'expert Serge FABER sur ce point, le Tribunal retient que ce poste ouvre droit à un dédommagement au profit du maître de l'ouvrage, le montant revenant à ce titre à PERSONNE1.) étant, fixé à [5.000 euros /2 =] 2.500 euros conformément à sa demande.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) est encore à déclarer fondée pour un montant complémentaire de 2.500 euros au titre de frais de réfection des plafonds.

- *Quant aux radiateurs (point 4.1.13, page 12 du rapport d'expertise, intitulé « Certains radiateurs ne sont pas posés »)*

Au point 4.1.13 de son rapport d'expertise, l'expert indique ce qui suit :

« Dans certaines pièces les radiateurs n'ont pas encore été posés. La cause ne nous est pas connue. Il est nécessaire de poser les fixations des radiateurs et d'installer les radiateurs.

Estimation des coûts de remise en état et estimation d'indemnités : 250 € ».

Par entérinement des conclusions de l'expert, il y a lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) et de lui allouer un montant de [250 euros /2 =] 125 euros à ce titre, sa demande étant à déclarer fondée pour ce même montant au titre de l'installation de radiateurs dans son appartement.

- Quant aux garde-corps de l'escalier (point 4.1.14, page 12 du rapport d'expertise, intitulé « Le garde-corps de l'escalier de M. PERSONNE1.) présente des défauts »

Quant au garde-corps de l'escalier dans l'appartement d'PERSONNE1.), le rapport d'expertise retient ce qui suit :

« Lors de la visite, il faut constater qu'un espace se présente entre les deux barres métalliques du garde-corps et les barres sont tordues.

Cause : Il s'agit d'un problème à la suite de la façon de pose du garde-corps.

Possibilité de remise en état : Le remplacement des barres est nécessaire.

Estimation des coûts de remise en état et estimation d'indemnités : 300 € ».

Par entérinement du rapport d'expertise également sur ce point, le Tribunal retient que ce poste mérite indemnisation au profit d'PERSONNE1.) à hauteur du montant de 300 euros retenu par l'expert, dès lors que la pose du garde-corps n'a pas été réalisé selon les règles de l'art par la société SOCIETE1.).

La demande d'PERSONNE1.) est encore à déclarer fondée pour un montant de 300 euros du chef de travaux de remplacement des barres du garde-corps de l'escalier.

- Quant à l'indemnité pour défaut de jouissance (point 7.1 à la page 15 du rapport d'expertise intitulé « indemnité de retard »)

Aux termes de son acte d'assignation, PERSONNE1.) a encore sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de (1.200 euros x 22 mois =) 26.400 euros à titre de « réparation de la violation de son obligation contractuelle d'achèvement des travaux dans le délai convenu » sur base du rapport d'expertise Serge FABER, qui a retenu ce qui suit :

« Dans les devis initiaux, un délai de 7 mois après le début des travaux est prévu comme date d'achèvement.

Les premières factures sont datées du 18 mars 2019.

En fonction du congé collectif et d'éventuelles imprévus et intempéries, on peut retenir que le chantier aurait dû être terminé jusqu'au 29 novembre 2019.

Pour l'indemnité de retard, nous nous basons sur le loyer prévisible pour de tels objets. De tels appartements, avec la finition prévue et emplacements peuvent être loués à 1'200 € par appartement.

Cela signifie une perte locative totale de 2'400 € par mois ».

Ce montant est réclamé à titre d'« indemnité de retard ».

Aux termes de ses conclusions du 14 novembre 2022, il précise que les retards de redressement et d'achèvement des travaux lui ont causé préjudice alors qu'il aurait été privé de la jouissance de son appartement entre le 1^{er} décembre 2019 jusqu'à la fin du mois de février 2021, où il n'aurait eu d'autre choix d'y emménager sans pour autant pouvoir en jouir depuis lors pour l'usage auquel il est destiné alors que les travaux n'auraient toujours pas été achevés au moment de l'assignation.

Sa demande s'analyse dès lors en une demande relative à un défaut de jouissance. Elle ne vise pas une perte locative qu'aurait subi le requérant, telle que retenue par l'expert Serge FABER et contestée par la société SOCIETE 1.).

Tel que relevé par l'expert Serge FABER le contrat entre parties stipule comme date « *DATE D'ACHÈVEMENT* » « *7 mois après le début des travaux* ».

Le Tribunal constate que la société SOCIETE 1.) ne conteste pas que les travaux ont débuté le 22 avril 2019 et qu'ils auraient dès lors dû être achevés le 29 novembre 2019.

Il est constant en cause qu'PERSONNE 1.) n'a pu emménager dans son appartement qu'au mois de février 2020.

Il y a partant lieu de retenir qu'PERSONNE1.) n'a pu prendre possession des lieux qu'en date du 29 février 2020.

Il n'est encore pas contesté que l'appartement était inhabitable jusque fin février 2021.

Le simple fait qu'PERSONNE1.) ait entendu personnellement habiter son appartement dans lequel il a emménagé à compter de fin février 2021, ne saurait exclure automatiquement l'existence de tout préjudice dans son chef au titre d'un défaut de jouissance.

Il convient de rappeler que l'appartement ne pouvait être habité à la date contractuellement convenue. En attendant l'achèvement des travaux, PERSONNE1.) a été empêché d'emménager dans le nouveau logement ensemble avec sa compagne. Ainsi, il a été privé de la jouissance de son appartement.

La période se situant entre le 30 novembre 2019 et le 29 février 2021 consiste dès lors en un défaut de jouissance du bien immobilier.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* l'indemnité pour défaut de jouissance pour la période se situant entre le 30 novembre 2019 et le 29 février 2021 à la somme de 2.500 euros.

Le Tribunal retient partant qu'PERSONNE1.) a subi un préjudice en raison du défaut de jouissance de l'appartement évalué *ex aequo et bono*, notamment en tenant compte du nombre des inachèvements, au montant de 2.500 euros.

CONCLUSION ET DEMANDES ACCESSOIRES

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande d'PERSONNE1.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de [3.200 euros + 16.000 euros + 900 euros + 2.500 euros + 7.400 euros + 1.900 euros + 2.200 euros + 600 euros + 3.500 euros + 2.500 euros + 125 euros + 300 euros + 2.500 euros =] 43.625.

Ledit montant est encore à assortir des intérêts au taux légal à compter du 18 mars 2020, date à laquelle la société SOCIETE1.) a été mise en demeure par l'SOCIETE2.) de procéder au redressement des différents désordres affectant l'appartement d'PERSONNE1.), jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 43.625 euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 18 mars 2020, jusqu'à solde.

Chacune des parties demande l'allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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, 2^{ème} 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 de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge d'PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La société SOCIETE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

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 la société SOCIETE1.) aux dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, 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 la demande d'PERSONNE1.) en la forme,

la déclare fondée à concurrence du montant de 43.625 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 18 mars 2020, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 43.625 avec les intérêts au taux légal à compter du 18 mars 2020, jusqu'à solde,

déclare fondée à hauteur du montant de 1.000 euros la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure d'un montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.