

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00064 ( XVIIe chambre )

Audience publique du mercredi, six mars deux mille vingt-quatre.

### Numéro TAL-2022-00030 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

### **E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 17 novembre 2021,

comparaissant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN SA, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro B 209.469, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nathalie PRÜM-CARRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **e t**

la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du crédit exploit GLODEN,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 27 septembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 10 janvier 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 10 janvier 2024.

### **Faits :**

Aux termes d'un acte authentique du 16 mai 2014, la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la société SOCIETE2.)) avait acquis un immeuble sis à ADRESSE4.), construit en 1974, de six étages et de deux étages en sous-sol abritant 30 places de parking (dont 2 se trouvant partiellement sous une autre parcelle sur laquelle est établie une copropriété « ENSEIGNE1.) »), grevé d'une servitude passage (au profit des copropriétaires de cette résidence pour le passage de voitures accédant au garage souterrain, ainsi que pour le passage public situé au rez-de-chaussée entre l'ADRESSE5.) et l'ADRESSE6.)), d'une contenance de 6,75 ares, inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO3.).

L'immeuble avait fait l'objet de rénovations en 1999.

Il bénéficiait également d'un bail conclu avec l'Etat le 23 février 2009 pour une durée expirant le 31 décembre 2020.

Le 20 septembre 2018, l'association sans but lucratif SOCIETE3.) a rédigé un rapport intitulé « Diagnostic de conformité sécurité générale, et comparaison prescriptions ITM avec règlement RSFP » au sujet de cet immeuble.

Le 20 novembre 2018, la société anonyme de droit belge SOCIETE4.) SA (ci-après la société SOCIETE4.)) a fait parvenir à la société SOCIETE2.) une offre pour l'acquisition dudit immeuble au prix de 15.300.000 EUR sous la condition suspensive entre autres d'une « due diligence juridique, commerciale, fiscale et technique raisonnablement satisfaisante ».

Le 25 avril 2019, une promesse unilatérale de vente avec option d'achat portant sur cet immeuble a été conclue entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) pour un prix de 13.650.000 EUR (à diminuer des loyers éventuellement perçus). A cette date, les bureaux loués n'étaient plus occupés par les services de l'OLAI en raison d'une prétendue non-conformité des lieux.

Par acte authentique du 30 juin 2020, la société SOCIETE2.) a vendu l'immeuble sis ADRESSE4.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour le prix de 13.520.000 EUR.

Le 16 décembre 2020, un contrat d'entreprise générale de construction a été conclu entre la société SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE5.) SA aux fins de la réalisation, pour le prix de 13.119.013,47 EUR HTVA, de travaux de démolition (des niveaux hors sols), de rénovation et de construction d'un bâtiment mixte (de 49 unités de logement et de deux surfaces commerciales dénommé projet « ENSEIGNE2.) ») sur la parcelle sise ADRESSE4.), ainsi que sur la parcelle adjacente comportant une maison sise ADRESSE8.) acquise précédemment par la société SOCIETE1.).

Le 23 décembre 2020, un accord transactionnel a été conclu entre la société SOCIETE1.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE3.) », sise ADRESSE9.), par lequel la société SOCIETE1.) « a proposé au ENSEIGNE3.) pour chaque copropriétaire du ENSEIGNE3.) un lot de parking d'être indemnisé d'un montant forfaitaire de 200 EUR/mois pendant la durée d'inaccessibilité du parking ou de pouvoir disposer d'un parking de remplacement au ENSEIGNE4.), sous réserve de disponibilité » au motif que « Durant la phase de travaux de démolition et de construction du Projet, l'accès au parking sera temporairement interdit et impossible pour des raisons de sécurité ».

Le 5 janvier 2021, l'association sans but lucratif SOCIETE6.) a dressé un « Inventaire de l'amiante présent dans les bâtiments ADRESSE10.) ».

Le 12 janvier 2021, une autorisation de bâtir pour « la démolition partielle et la reconstruction d'un immeuble résidentiel à 49 logements et 2 commerces au rez-de-chaussée sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO4.) de la section ADRESSE7.) » a été accordée suite à une demande présentée en ce sens le 5 février 2020 pour le compte de la société SOCIETE1.).

L'association SOCIETE6.) a dressé un deuxième inventaire de l'amiante présent dans le complexe immobilier le 12 mars 2021.

### **Procédure :**

Par exploit d'huissier de justice du 17 novembre 2021, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège aux fins de se voir indemniser du préjudice allégué suite à la découverte d'amiante dans l'immeuble acquis.

La clôture de l'instruction a été prononcée par ordonnance du juge de la mise en état du 27 septembre 2023.

### **Prétentions et moyens des parties :**

Aux termes de son assignation du 17 novembre 2021 et de ses conclusions de synthèse du 1<sup>er</sup> août 2023, la société **SOCIETE1.)** sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement :

- de la somme de 494.702,91 EUR TTC au titre des frais de désamiantage et de suivi des travaux par un organisme agréé,
- de la somme de 29.500 EUR HTVA, respectivement de 31.095,89 EUR TTC au titre des indemnités dues en raison de l'indisponibilité des parkings,
- de la somme de 62.113,39 EUR au titre des frais d'actes et d'enregistrement,
- des intérêts au taux légal sur les dites sommes à partir des dates de décaissement respectives, sinon de la demande en justice, sinon encore du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- d'une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- des dépens de l'instance, y compris le cas échéant des frais d'expertise.

Le paiement de ces sommes est demandé en ordre principal au titre de la restitution d'une partie du prix de vente au sens de l'article 1644 du Code civil sur base de la garantie des vices cachés et des articles 1641 et suivants du Code civil, en ordre subsidiaire au titre de dommages-intérêts sur base de la responsabilité contractuelle et de l'article 1604 du Code civil, en ordre de dernière subsidiarité au titre de dommages-intérêts sur base de la responsabilité extracontractuelle et au visa de l'article 1382 du Code civil.

Pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) demande au tribunal de prononcer une mesure d'instruction pour déterminer le montant de la fraction du prix à restituer.

A l'appui de sa demande faite principalement sous le visa de la garantie des vices cachés, la société SOCIETE1.) fait valoir en ordre principal qu'elle n'a découvert l'existence d'amiante dans des quantités importantes que postérieurement à la vente et à l'occasion des mesures entreprises pour procéder aux travaux sur l'immeuble acquis. Elle soutient qu'elle était en droit de penser que l'immeuble n'était pas affecté d'un problème d'amiante et qu'il ne lui incombait pas de faire plus d'investigations à ce sujet au motif que l'offre du 20 novembre 2018 contresignée par la société SOCIETE2.) indique que le bien est exempt d'amiante, que dans le cadre des pourparlers qui s'en sont suivis, la société SOCIETE2.) lui a fait parvenir un rapport SOCIETE3.) du 20 septembre 2018 qui ne mentionne pas la présence d'amiante, qu'eu égard au fait que l'immeuble était occupé par des employés de l'Etat sans qu'un non-respect du règlement grand-ducal du 13 juin 1979 (concernant les directives en matière de sécurité dans la fonction publique et imposant des mesures à prendre contre les risques liés à des agents cancérigènes au travail) ne soit invoqué, que l'immeuble avait été rénové en 1999 soit à une époque où l'amiante n'était plus mise en œuvre, que la société SOCIETE2.) a déclaré dans la promesse de vente du 25 avril 2019 qu'à sa connaissance il n'y a pas de source de pollution affectant l'immeuble et dans l'acte de vente du 30 juin 2020 - dans lequel la société SOCIETE1.) s'est substituée à la société SOCIETE4.) - ne pas avoir connaissance de restrictions affectant la destination ou l'usage de l'immeuble. La société SOCIETE1.) expose avoir, dans l'objectif des travaux de destruction et de reconstruction de l'immeuble, mandaté l'association SOCIETE6.) le 11 septembre 2020 en exécution du règlement grand-ducal du 15 juillet 1988 (concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante pendant le travail) et qu'il résulte de son rapport du 5 janvier 2021 (rendu après plusieurs visites des lieux et analyses) que de l'amiante était présent dans tout l'immeuble sous forme d'enduit recouvert de peinture, dans les plenums en sous-face de la dalle de béton, ce qui, selon elle, a remis en cause le calendrier du chantier suivant lequel les travaux préparatoires devaient commencer le 14 janvier 2021 pour se terminer le 16 juillet 2021. Elle souligne que la société SOCIETE5.), avec laquelle elle avait conclu un contrat d'entreprise le 16 décembre 2020, a contacté quatre entreprises mais que seulement la société SOCIETE7.) a accepté d'intervenir et de démarrer les travaux rapidement (à savoir élaboration d'un plan de retrait de l'amiante à soumettre pour approbation à l'SOCIETE8.), préparation de l'intervention et exécution des travaux). La société SOCIETE1.) soutient qu'une fois les travaux commencés, la société SOCIETE7.) a repéré de l'amiante dans l'enduit mural sur tous les murs de l'immeuble, raison pour laquelle un second rapport a dû être commandé à l'association SOCIETE6.) qui a été déposé le 12 mars 2021.

Elle soutient que l'amiante friable de type « chrysotyle », encapsulé au-dessus des faux-plafonds et présent dans l'enduit mural sur toute la structure, ainsi que sur la maçonnerie de tous les murs de l'immeuble est constitutif d'un vice grave au motif qu'il est particulièrement dangereux, visé par le règlement grand-ducal du 15 juillet 1988 et engendrant des coûts de travaux de désamiantage considérables. Elle affirme que la société SOCIETE2.) savait que l'immeuble ne pouvait pas rester dans l'état dans lequel

il avait été vendu, que des travaux étaient nécessaires et qu'il résulte de la promesse de vente qu'elle avait connaissance du projet de redéveloppement total. Elle souligne que peu importe que l'immeuble ait été occupé, réhabilité ou démoli, les quantités d'amiante découvertes rendaient impossible toute sorte d'utilisation de cet immeuble puisque même des travaux de simple maintenance dans un immeuble amianté constituent un danger pour les travailleurs.

Elle fait valoir que « l'amiante était caché et n'aurait pas pu être décelé suite à un examen normal de nature technique des lieux ». Quant à la maison voisine, la société SOCIETE1.) soutient qu'elle faisait déjà partie de son actif lorsque les négociations en vue de l'acquisition de l'immeuble litigieux ont commencé, que l'amiante y présent était minime et apparent. Elle conteste avoir eu connaissance de la présence d'amiante au motif notamment que la commande passée le 11 septembre 2020 auprès de la société SOCIETE6.) s'explique par le fait que chaque projet de démolition présuppose l'établissement d'un inventaire amiante par application de l'article 9bis du règlement grand-ducal du 4 juillet 2007 modifiant celui de 1988. Elle soutient que la clause concernant les travaux de désamiantage contenue dans le contrat d'entreprise est une clause de style.

La société SOCIETE1.) fait valoir avoir dénoncé la présence d'amiante dans un bref délai courant à partir du moment où elle en a eu connaissance, c'est-à-dire de la réception des rapports de l'association SOCIETE6.), soit le 15 janvier 2021, ainsi que les 10 et 15 mars 2021. Elle conteste toute forclusion.

Elle soutient que dans l'offre d'acquisition, il a été tenu compte de l'absence d'amiante pour la fixation du prix et qu'une réduction du prix a été négocié en raison du fait que l'immeuble ne pouvait pas être occupé en l'état pour des raisons sans rapport avec l'amiante et en raison de la perte de loyer suite au départ des services de l'Etat.

Elle fait valoir que l'acte de vente du 30 juin 2020 stipule que la société SOCIETE2.) vend l'immeuble « sous les garanties ordinaires et de droit » et conteste qu'une clause de non-garantie reflétant une telle intention des parties – contredite par la promesse de vente - ait été clairement stipulée.

La société SOCIETE1.) expose que la partie du prix dont elle réclame la restitution correspond à la perte de valeur de l'immeuble chiffrée à 494.702,91 EUR du fait de la présence d'amiante. Elle soutient que sur base de la facture du 18 janvier 2021, le coût des travaux de désamiantage s'élève à 343.137,60 EUR TTC, que suivant l'état d'avancement du 2 mars 2021, les travaux de désamiantage de l'immeuble vendu par la société SOCIETE2.) s'élèvent à 127.487,26 EUR TTC, que les deux états d'avancement ont été repris dans la facture du 31 mai 2021 qui lui a été adressée directement et qu'elle a payé, qu'eu égard au fait que 110 jours ont été nécessaires pour réaliser les travaux de désamiantage dans le seul immeuble vendu par la société SOCIETE2.), elle a appliqué

un pourcentage de 88% pour évaluer la part du coût des travaux préparatoires et de gestion des déchets concernant l'immeuble litigieux. Elle soutient que le suivi des travaux de désamiantage par un organisme agréé a engendré un coût de 24.178,05 EUR TTC.

Exposant que l'accès au parking souterrain de la résidence voisine se faisait par le parking de l'immeuble litigieux, la société SOCIETE1.) a conclu un accord transactionnel pour indemniser les copropriétaires de la Résidence « Centre Pasteur » pendant la durée de l'inaccessibilité du parking prévue initialement pour une durée de 5 mois et demi. Elle soutient que 110 jours sur un total de 125 jours de travaux de désamiantage ont été nécessaires pour l'immeuble litigieux de sorte qu'elle a dû payer une somme supplémentaire de 31.095,89 EUR TTC aux copropriétaires voisins et la somme de 46.604,53 EUT TTC pour la « location SOCIETE9.) ».

Sous le visa de l'article 1646 du Code civil, la société SOCIETE1.) sollicite encore le paiement de la somme de 62.113,39 EUR qui correspond, selon elle, aux frais d'actes et d'enregistrement dont elle a dû s'acquitter pour un immeuble qui ne correspond pas à sa valeur en raison des vices l'affectant.

A l'appui de sa demande faite en ordre de subsidiaire sous le visa de l'article 1604 du Code civil, la société SOCIETE1.) soutient que l'obligation de délivrance conforme est une obligation de résultat et que la seule constatation de la présence d'amiante rend l'immeuble non conforme à sa destination.

A l'appui de sa demande faite en dernière ordre de subsidiarité sous le visa de l'article 1382 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) n'a pas respecté son devoir général de prudence et de diligence qui lui imposait de s'assurer que l'immeuble ne contenait pas d'amiante.

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 28 avril 2023, la **société SOCIETE2.)** demande au tribunal de :

- déclarer la société SOCIETE1.) forclosé à agir,
- sinon la débouter de sa demande,
- condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et
- aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

La société SOCIETE2.) fait valoir qu'il résulte de la promesse d'achat que la société SOCIETE1.) a eu tout loisir d'examiner tous les documents et de mener toutes les investigations qu'elle estimait nécessaires et qu'il résulte de l'acte de vente que l'immeuble est vendu dans l'état dans lequel il se trouve. Elle souligne que le rapport SOCIETE3.) du 20 septembre 2018 avait pour objet l'aspect de lutte contre l'incendie et que la data-room établit qu'elle n'avait pas connaissance d'une présence d'amiante.

La société SOCIETE2.) oppose la forclusion à l'action en garantie pour vices cachés dirigée en ordre principale contre elle au motif que la société SOCIETE1.) ne prouve pas lui avoir dénoncé le vice endéans un bref délai. Elle conteste que le rapport de la société SOCIETE6.) du 5 janvier 2021 et les rapports subséquents lui aient été transmis.

Elle oppose également à la demande principale une clause de non-garantie des vices cachés stipulée, selon elle, dans l'acte notarié du 30 juin 2020. Elle estime que la clause de garantie contenue dans la promesse de vente ne porte pas à conséquence dans la mesure où elle a été exclue dans le contrat final. Elle souligne qu'elle ignorait totalement l'existence d'amiante.

La société SOCIETE2.) conteste que les conditions de la garantie pour vices cachés soient remplies au motif que la présence d'amiante ne rend pas l'immeuble impropre à sa destination vu qu'il avait été loué par les services de l'Etat durant de nombreuses années sans qu'il n'y ait de difficultés, que le rapport SOCIETE6.) du 12 juin 2021 ne fait pas état d'une dangerosité pour les occupants de l'immeuble, qu'une telle dangerosité ne pouvait être engendrée que par l'importance des travaux projetés par la société SOCIETE1.) mais qui ne faisaient pas partie du champ contractuel vu qu'il ne résulte d'aucun acte du dossier que la société SOCIETE1.) entendait procéder à une démolition et à une reconstruction. Elle en conclut que l'immeuble n'était pas impropre à une occupation normale. Elle soutient que la société acquéreuse avait obtenu une réduction du prix en avançant des travaux de rénovation mais pas de destruction de l'immeuble et renvoie à ce titre à un courrier de la société SOCIETE4.) du 11 mars 2019. Elle affirme qu'elle n'aurait pas consenti à une réduction du prix d'une telle importance si elle avait été informée de la volonté de procéder à la destruction de l'immeuble.

Elle soutient que l'offre mentionne seulement sous la rubrique consacrée aux « hypothèses » qu'elle n'avait pas connaissance d'un certificat sans amiante et qu'en l'absence d'un certificat d'absence d'amiante, il appartenait à la société SOCIETE1.) de faire des investigations complémentaires notamment eu égard au fait que l'immeuble avait été construit en 1974. Elle souligne que les travaux de rénovation avaient été entrepris à une époque où elle n'était pas encore propriétaire de l'immeuble litigieux. Elle soutient que la société SOCIETE1.) avait connaissance au moment de la signature du contrat d'entreprise daté du 16 décembre 2020 d'un problème d'amiante au motif qu'il stipule que l'entrepreneur se chargera d'obtenir un permis de désamiantage. Elle souligne que la mission confiée au bureau de contrôle était antérieure de trois mois au contrat d'entreprise signé avec la société SOCIETE5.).

Le montant demandé à titre de réduction du prix de vente est contesté dans son principe et son *quantum*. La société SOCIETE2.) conteste l'existence d'une perte de valeur engendrée par la présence d'amiante au motif que la société SOCIETE1.) réclame sans explication un montant de 422.823 EUR HT tout en fournissant, outre un décompte unilatéral, quatre factures d'un montant total de 825.847,43 EUR HT adressées entre le



14 janvier 2021 et le 2 mars 2021 par la société SOCIETE5.) non à la société SOCIETE1.) mais à la société SOCIETE4.), sans justificatif quant à l'auteur des paiements. Elle soutient encore que le prix réel du désamiantage ne résulte d'aucune pièce alors que la société SOCIETE5.) a fait appel à la société SOCIETE7.) pour procéder à ces travaux. Elle est d'avis que les seules factures de la société SOCIETE5.) sont, en l'absence des factures émises par l'entreprise en charge des travaux de démolition, insuffisantes pour établir le préjudice allégué. Quant à l'état d'avancement, elle soutient qu'il fait référence à l'installation de chantier sans autre précision. Elle estime que les frais engendrés par le désamiantage ont été largement compensés par la réduction du prix accordée suite au faux prétexte d'une rénovation de l'immeuble qui s'avéra en réalité être une destruction entreprise par la société SOCIETE1.).

Arguant que la présence d'amiante dans les sous-sols ne résulte pas du rapport SOCIETE6.) du 12 juin 2021, elle estime qu'il n'y a pas de lien entre l'indisponibilité des parkings et de l'amiante dans le bâtiment.

Elle conteste aussi la demande en remboursement de frais supplémentaires occasionnés par la vente au motif notamment qu'il n'est pas établi que l'immeuble aurait une valeur réelle moindre que celle résultant du prix de vente convenu.

La société SOCIETE2.) conteste les bases légales invoquées en ordre subsidiaire.

Quant à la base contractuelle, elle soutient que l'immeuble livré est conforme aux attentes contractuelles de la partie acquéreuse. Elle fait notamment valoir qu'aucune insalubrité ne résulte du dossier, que l'immeuble est conforme à sa destination eu égard au fait qu'il a été occupé des années durant par les services de l'OLAI et qu'elle a fourni l'intégralité des documents concernant cet immeuble qui étaient en sa possession, dont le rapport SOCIETE3.) du 20 septembre 2018. Elle souligne avoir précisé qu'à sa connaissance l'immeuble était exempt d'amiante de sorte que la société SOCIETE1.) a, à ses risques et périls, attendu la signature de l'acte de vente pour faire inventorier la présence d'amiante.

Quant à la base extracontractuelle, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'eu égard au contrat de vente signé entre parties, la responsabilité encourue ne peut pas être d'ordre délictuel. Elle conteste encore le bien-fondé d'une telle responsabilité au motif notamment qu'il ne résulte d'aucune prescription légale qu'il ne serait pas possible de vendre un local dans lequel se trouve de l'amiante, qu'elle n'est pas à l'origine de la pose de l'amiante et n'en avait pas connaissance.

Le montant demandé à titre de dommages-intérêts est également contesté dans son principe et son *quantum*.

## **Appréciation :**

### 1) Quant à la recevabilité et la fin de non-recevoir tirée de la forclusion

Pour déterminer si la demande se heurte à une forclusion, il convient de déterminer la nature des relations entre parties et le régime de garantie applicable.

Par application de l'article 1582 du Code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Il est constant en cause que les parties sont liées par l'acte authentique du 30 juin 2020 aux termes duquel la société SOCIETE2.) a vendu pour le prix de 13.520.000 EUR à la société SOCIETE1.) un « immeuble sis ADRESSE4.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de ADRESSE7.), numéro NUMERO3.), lieu-dit 'ENSEIGNE5.)', place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 6 ares 75 centiares (...) [qui] se compose d'un rez-de-chaussée, de six étages ainsi que de deux étages en sous-sol (...) trente (30) places de parking situées au premier et deuxième sous-sol » (p. 3 de l'acte notarié de vente du 30 juin 2020).

Le contrat du 30 juin 2020 est une vente.

En présence d'un contrat, la demande n'est pas à analyser sous l'angle des dispositions régissant la responsabilité délictuelle, de sorte que la base légale invoquée en dernier ordre de subsidiarité par la société SOCIETE1.) ne pourra pas faire aboutir la demande.

Par application de l'article 1641 du Code civil invoqué en ordre principal par la société SOCIETE1.), 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.

Cependant, l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater (article 1648, alinéa 1er, du Code civil).

Parmi l'inventaire des documents mis disposition de la partie acquéreuse préalablement à la signature de l'acte de vente, figurent de nombreux documents, dont un rapport de l'association SOCIETE3.) du 20 septembre 2018. Il fait état de certaines remarques

concernant des aspect de sécurité générale, mais sans rapport avec un problème d'amiante. Il ne résulte pas des éléments mis à disposition de la partie acquéreuse dans le cadre de la conclusion de la vente qu'un problème d'amiante ait été documenté ou connu.

Dans le cadre de la promesse unilatérale de vente avec option d'achat conclue le 25 avril 2019 avec une société tierce, la société SOCIETE2.) avait déclaré « qu'à sa meilleure connaissance le terrain n'est pas pollué et qu'aucune activité effectuée dans l'immeuble n'a été une source de pollution » (p. 12 de l'acte du 25 avril 2019). Elle a maintenu tout au long de la procédure ne pas avoir eu connaissance d'un problème d'amiante au moment de la vente du 30 juin 2020.

Si elle n'avait pas connaissance d'un tel problème, elle n'a pas non plus pu transmettre une telle information à son cocontractant.

Ce n'est pas parce que l'immeuble a été construit dans les années 1970 que la société SOCIETE1.) aurait dû savoir qu'il présente un problème majeur d'amiante. Ce d'autant plus qu'une « autorisation de transformer la façade principale, de couvrir la cour arrière, ainsi que de rénover le rez-de-chaussée, le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble » avait été accordée le 9 février 1998 et que des travaux de rénovation d'envergure avaient, aux dires des parties, été réalisés par le précédent propriétaire en 1999, soit à une période où une interdiction partielle était déjà en vigueur au ADRESSE3.) avant qu'une interdiction générale n'intervienne finalement en 2001 suivant le site de l'Inspection du Travail et des Mines auquel les parties font référence dans leurs conclusions.

Le fait que la société SOCIETE1.) avait également acquis la maison adjacente au bâtiment abritant à l'époque les bureaux de l'OLAI et qui, au vu du premier inventaire d'amiante de l'association SOCIETE6.) du 5 janvier 2021, s'est avérée présenter également de l'amiante, ne permet pas de conclure que la société SOCIETE1.) savait, avant d'acheter l'immeuble litigieux, qu'il présentait un problème d'amiante.

Il ne résulte donc d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) a constaté ou aurait dû constater la présence d'amiante au moment de la vente conclue le 30 juin 2020.

Aux termes du contrat d'entreprise générale de construction conclu le 16 décembre 2020, la société SOCIETE1.) a, en sa qualité de maître d'ouvrage, chargé la société SOCIETE5.) entre autres de la « démolition des niveaux hors sols du n° 7-9 » (p. 1 du contrat du 16 décembre 2020) et l'association SOCIETE6.) a été chargée en tant qu'organisme de contrôle (p. 4 du contrat du 16 décembre 2020). Il ne résulte pas de ce contrat d'entreprise que des travaux de désamiantage étaient prévus. En effet, la seule clause de style suivant laquelle « A l'exception des autorisations de bâtir et autorisations commodo /incommodo ainsi que du permis de désamiantage il appartient à l'ENTREPRENEUR seul d'obtenir les autorisations éventuelles nécessaires (...) » (p. 2

du contrat du 16 décembre 2020) est insuffisante pour retenir une connaissance du problème d'amiante dans le chef de la société SOCIETE1.) au mois de décembre 2020.

Le premier document en date faisant référence à la présence d'amiante parmi les pièces du tribunal date du mois de janvier 2021. Il s'agit de l'« Inventaire de l'amiante présent dans les bâtiments ADRESSE10.) » établi le 5 janvier 2021 par l'association SOCIETE6.). Si ce premier inventaire mentionne que la commande pour son intervention lui a été passée le 1<sup>er</sup> septembre 2020, cela ne signifie pas pour autant que la société SOCIETE1.) ait été au courant de la présence d'amiante dès cette date. En effet, d'une part il était loisible à la société SOCIETE1.) d'entamer les travaux préparatoires et de solliciter les autorisations requises avant de signer le contrat d'entreprise, respectivement le contrat de vente vu que l'autorisation de bâtir (accordée le 12 janvier 2021) avait été demandée dès le mois de février 2020. D'autre part, il résulte du premier inventaire d'amiante de l'association SOCIETE6.) du 5 janvier 2021 qu'il a été commandé « pour gérer le risque amiante dans le cadre de la démolition du bâtiment » (p. 5 du premier inventaire) sur base de l'article 9bis (visé à la p. 7 du premier inventaire) du règlement grand-ducal modifié du 15 juillet 1988 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante qui dispose : « Avant d'entreprendre des travaux de démolition ou de maintenance, les employeurs prennent, au besoin en obtenant des informations auprès des propriétaires des locaux, toute mesure appropriée pour identifier les matériaux présumés contenir de l'amiante. S'il existe le moindre doute concernant la présence d'amiante dans un matériau ou une construction les dispositions applicables du présent règlement sont observées. » Etant donné qu'il n'est pas établi que la mission confiée à l'association SOCIETE6.) n'était (originellement) pas seulement préventive, il ne peut être retenu qu'il est certain qu'au moment où la société SOCIETE1.) a confié la mission à ladite association, soit au mois de septembre 2020, elle savait que l'immeuble litigieux contenait de l'amiante.

Il n'est donc pas établi que la société SOCIETE1.) a constaté ou aurait dû constater de l'amiante au mois de septembre 2020.

La présence d'amiante dans le bâtiment faisant l'objet de la vente du 30 juin 2020 résulte du premier inventaire d'amiante de l'association SOCIETE6.) du 5 janvier 2021.

La connaissance dans le chef de la société SOCIETE1.) de la présence d'amiante dans l'immeuble sis ADRESSE4.) est donc établie à la date du 5 janvier 2021.

Il résulte de l'échange de courriels du NUMERO5.) janvier 2021 que la société SOCIETE2.) a demandé (suite à un entretien téléphonique du même jour et en vue de préparer une réunion prévue pour le vendredi) la communication des « nouveaux documents attestant la présence d'amiante » ce qui a été fait le même jour.

Un second « Inventaire de l'amiante présent dans les bâtiments ADRESSE10.) » a été établi le 12 mars 2021 par l'association SOCIETE6.).

La connaissance de la présence d'amiante dans d'autres parties du bâtiment est donc établie dans le chef de la société SOCIETE1.) à partir de la date d'établissement de ce second inventaire.

Il résulte d'un courriel du 15 mars 2021 que le second inventaire d'amiante de l'association SOCIETE6.) du 12 mars 2021 a été transmis à la société SOCIETE2.) le NUMERO5.) mars 2021.

Il est donc établi que la présence d'amiante dans le bâtiment litigieux a été dénoncée à la partie venderesse endéans un bref délai tel que requis par l'article 1648, alinéa 1er, du Code civil.

Suivant les dispositions de l'article 1648 du Code civil, l'acheteur est déchu de son action à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la dénonciation du vice caché.

L'action en garantie pour vices cachés a été exercée suivant exploit du 17 septembre 2021, donc endéans le délai d'un an de la dénonciation du vice.

L'assignation au fond ayant été introduite dans les délais légaux, la fin de non-recevoir tirée de la forclusion est à rejeter.

Partant, la demande est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

## 2) Quant à la garantie pour vices cachés

### a. Clause d'exclusion de garantie

Il résulte de l'article 1642 du Code civil que le vendeur est tenu des vices cachés, quand bien même il ne les aurait pas connus, à moins que dans ce cas il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Une clause de non-garantie dans les rapports entre un vendeur et un acquéreur est en principe valable, les conventions tenant lieu de loi à ceux qui les ont faites (article 1134 du Code civil).

Il y a lieu de s'en tenir à l'acte de vente du 30 juin 2020 et non aux actes préparatoires à la vente pour déterminer l'existence d'une clause de non-garantie étant donné que seulement cet acte a été conclu entre les parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et, étant le dernier en date, il exprime la dernière volonté des parties.

Conformément à ce que relève la société SOCIETE2.), l'acte notarié de vente du 30 juin 2020 stipule : « Il n'y aura de part et d'autre ni garantie ni répétition pour l'état de l'immeuble vendu ou pour erreur dans la désignation cadastrale ou pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée » (p. 5 du contrat du 30 juin 2020).

Cette clause ne doit pas être interprétée isolément des autres clauses du contrat.

Si l'acte notarié de vente stipule que « l'immeuble est vendu dans l'état dans lequel il se trouve eu égard aux documents de la data-room », il y est précisé que la société SOCIETE2.) « n'a connaissance d'aucun élément qui rendrait les documents et informations mis à disposition de la partie acquéreuse incomplets, faux ou inexacts » (p. 4 du contrat du 30 juin 2020).

Enfin, il stipule encore que : « (...) la partie acquéreuse déclare qu'à sa meilleure connaissance (...) elle n'a découvert aucun élément dans les documents de la data-room qui risque d'engager la responsabilité de la partie venderesse. Cette déclaration n'implique aucune renonciation aux garanties de droit commun ou contractuelles dont la partie acquéreuse bénéficie vis-à-vis de la partie venderesse » (p. 2 de l'acte de vente du 30 juin 2020).

Une clause limitative ou exclusive de garantie doit être interprétée strictement.

La clause doit être suffisamment révélatrice de la volonté des parties. En cas de doute, la clause de non-garantie doit être interprétée en faveur de l'acquéreur. Ainsi, une clause suivant laquelle « l'objet de la vente est cédé dans l'état où il se trouve à la date de ce jour » n'est pas suffisamment explicite et n'implique pas la non-garantie par le vendeur des vices cachés (Cour d'appel, 25 octobre 2000, Pas. 31, p. 470).

En l'espèce, la clause stipulée en page 5 de l'acte notarié du 30 juin 2020 dont se prévaut la partie assignée est rédigée en des termes généraux. Eu égard à l'économie générale du contrat et notamment à la clause stipulée en page 2, elle ne reflète pas de façon suffisamment certaine une volonté des parties d'exclure la possibilité de toute action en garantie contre le vendeur en cas de découverte de vices cachés. Elle n'est pas suffisamment précise, pour pouvoir être constitutive d'une clause de non-garantie de vices cachés.

La société SOCIETE2.) est donc tenue de garantir les vices cachés.

#### b. Existence d'un vice caché

Le vice caché peut être défini comme le défaut que l'acheteur ne pouvait pas déceler, compte tenu de la nature de la chose vendue, et dont il n'a pas eu connaissance au moment de la vente (Cour d'appel, 7 mai 2008, rôle n° 32552).

Il appartient à l'acheteur de vérifier, lors de la livraison de la chose, si elle est en tous points conforme à la chose vendue et si elle est exempte de vices apparents (Cour d'appel, 24 janvier 1967, Pas. 20, p. 274). En effet, par application de l'article 1642 du Code civil, le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Le vice réside dans l'état défectueux 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. Il faut que la qualité faisant défaut soit l'une des principales que l'on reconnaît à la chose. Ainsi, les défauts qui diminuent seulement l'agrément que l'on peut en tirer ne donnent pas lieu à garantie (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, Luxembourg, 2006, p. 503).

Un vice doit remplir trois conditions cumulatives pour être considéré comme caché :

Premièrement, le vice ne doit pas avoir été apparent ou connu de l'acquéreur au moment de l'acquisition du bien. L'appréciation de ce caractère caché du vice s'apprécie *in abstracto*.

Il a été retenu ci-avant qu'au moment de la vente du 30 juin 2020, l'état amianté de l'immeuble vendu n'était pas connu de la société SOCIETE1.).

Il ne résulte d'aucun des documents soumis au tribunal concernant l'immeuble litigieux que la présence d'amiante était découverte par l'une des parties au litige à un moment quelconque antérieure à 2021. L'association SOCIETE3.) n'a pas non plus découvert de façon fortuite de l'amiante à l'occasion de la rédaction de son rapport du 20 septembre 2018 portant sur la conformité de l'immeuble à des prescription de sécurité générale et au règlement grand-ducal modifié du 13 juin 1979 concernant les directives en matière de sécurité dans la fonction publique.

Ce n'est qu'à l'occasion du premier inventaire d'amiante de l'association SOCIETE6.) du 5 janvier 2021, fait en application du règlement grand-ducal modifié du NUMERO5.) juillet 1988 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante, que de l'amiante a été découvert, ceci après une recherche ciblée, suite à deux visites d'inventorisation d'amiante de tous les locaux visitables et de la toiture, ainsi qu'après des analyses en laboratoire. Il résulte de ce rapport que de l'amiante de type « Chrysotile » a été découvert notamment dans l'« enduit de plâtre (coupe-feu) revêtu de peinture » localisé « dans les pléniums en sous-face de la dalle béton », c'est-à-dire

derrière des plaques de faux-plafond appliquées dans « tout le bâtiment » et qu'il a fallu démonter (p. 16 & 23 de l'inventaire du 5 janvier 2021).

L'intégralité de l'amiante présent dans le bâtiment litigieux n'a d'ailleurs pas pu être découvert par l'association SOCIETE6.) à l'occasion des visites d'inventorisation ayant donné lieu à la rédaction de l'inventaire du 5 janvier 2021. Il résulte des explications fournies par les parties que la société SOCIETE7.), chargée des travaux de désamiantage, a découvert de l'amiante localisé à d'autres endroits du bâtiment en cours d'exécution des travaux. Le second inventaire d'amiante de l'association SOCIETE6.) du 12 mars 2021 a ainsi été établi suite à une troisième visite d'inventorisation du 11 février 2021 ayant pour objet des « prélèvements complémentaires sur les murs après curage (p. 6 de l'inventaire du 12 mars 2021). A cette occasion, de l'amiante a notamment été trouvé dans « l'enduit mural avec couche de finition » sur des « colonne[s] » dans « toute la structure » (p. 23 & 27 de l'inventaire du 12 mars 2021) et dans l'« enduit mural sur la maçonnerie » sur « tous les murs » (p. 24 & 27 de l'inventaire du 12 mars 2021).

Dans un courrier adressé à la société SOCIETE4.), à laquelle la mission de « Projet management » a été déléguée aux termes du contrat d'entreprise générale (p. 3 du contrat du 16 décembre 2020), la société SOCIETE5.) écrit : « (...) Après réception du diagnostic amiante, reçu le 06/01/2021, nous devons trouver une entreprise pouvant intervenir courant du mois de janvier (...) Seul SOCIETE7.) a accepté de nous remettre offre, et de pouvoir démarrer les travaux rapidement (...) C'est dans ces conditions, que nous avons sélectionné SOCIETE7.), pour effectuer les travaux de désamiantage. Nous vous signalons d'ailleurs que l'amiante a probablement été cachée lors des travaux de rénovation précédent puisque bien recouverte et que nous n'avons jamais vu une amiante sous cette forme d'enduit et de cette ampleur ». Ce courrier n'est contredit par aucun élément du dossier.

Eu égard à la localisation de l'amiante et aux conditions dans lesquels il a pu être découvert par une entreprise spécialisée, un acheteur normalement diligent ne pouvait pas le déceler.

Le caractère caché est donc établi.

Deuxièmement, la preuve de la gravité du vice doit être rapportée. Le bien doit avoir un défaut qui le rende impropre à l'usage auquel il est destiné ou du moins réduire fortement cet usage à tel point que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou à moindre prix, s'il les avait connus.

L'amiante trouvé dans « l'enduit en sous-face de la dalle béton dans les plenums » est une « application d'amiante friable se trouvant encapsulée au-dessus du faux-plafond » (p. 23 de l'inventaire du 5 janvier 2021). L'association SOCIETE6.) relève que la « surface en question étant très importante, ceci induirait un coût de traitement en conséquence »



(ibid.) L'amiante trouvé dans l'« enduit mural sur les murs maçonnés et les colonnes » est également une « application d'amiante friable » et l'association SOCIETE6.) part du principe que « cet enduit soit appliqué sur l'ensemble des maçonneries du bâtiment » (p. 27 de l'inventaire du 12 mars 2021).

L'amiante était donc intégré dans l'enduit, ce qui implique une technique de désamiantage particulière, et était largement répandu dans tout l'immeuble.

De l'amiante de type « Chrysotile » a été découvert dans l'immeuble (p. 16 & 23 de l'inventaire du 5 janvier 2021).

Il résulte du site de l'Inspection du Travail et des Mines auquel il est fait référence dans les conclusions que l'« interdiction partielle de la mise sur le marché et de l'emploi de la fibre d'amiante type 'chrysotyle' et des produits la contenant » remonte au Luxembourg à 1994.

Ce type d'amiante est visé par le règlement grand-ducal modifié du 15 juillet 1988 concernant la protection des travailleurs contre les risques liés à une exposition à l'amiante.

Suivant l'article de l'Organisation Mondiale de la Santé versé aux débats par la société SOCIETE1.) et contredit par aucune autre pièce du dossier : « Toutes les formes d'amiante sont cancérogènes pour les êtres humains. L'exposition à l'amiante, y compris au chrysotile, peut entraîner un cancer du poumon, du larynx, ainsi qu'un mésothéliome (...) ».

Il résulte des conclusions des parties, y compris de celles de la société SOCIETE2.), ainsi que du courrier de la société SOCIETE4.) du 11 mars 2019 qu'une réduction du prix de vente par rapport à celui proposé dans l'offre d'acquisition a été négociée et accordée à la société SOCIETE1.), non pas en raison de l'amiante non découvert à ce moment-là, mais en raison notamment d'une obligation de rénovation complète de l'immeuble, des défauts de conformité (difficilement ou pas régularisables) révélés dans le rapport SOCIETE3.) du 20 septembre 2018 et de la perte de loyers suite au départ des services de l'OLAI avant le terme du bail. La société SOCIETE2.) savait donc que des travaux devaient être envisagés.

Le prédit règlement de 1988 est applicable aux activités dans lesquelles les travailleurs sont exposés ou susceptibles d'être exposés pendant leur travail à la poussière provenant de l'amiante ou des matériaux contenant de l'amiante (article 3).

Son article 9bis s'applique également aux travaux de maintenance.

La dangerosité de l'amiante est dès lors établie, que la partie acquéreuse ait entendu procéder à des travaux de rénovation d'envergure ou à une démolition de l'immeuble.

Par ailleurs, il n'existe aucun indice dans le dossier que l'immeuble litigieux aurait pu continuer à servir de bureaux tel que l'entend la société SOCIETE2.) malgré la présence de la quantité d'amiante découverte et les problèmes de conformité.

Eu égard à la quantité de l'amiante inventorié, à l'envergure des travaux de désamiantage encadrés par la loi aux fins de protection des travailleurs et de l'environnement, au coût important engendré par ces travaux, à la dangerosité potentielle de ce type de produit notamment (mais pas seulement) en cas d'exposition à l'occasion de travaux, l'immeuble acquis présentait un défaut réduisant fortement l'usage auquel il était destiné au point qu'il faut partir du principe que la société SOCIETE1.) ne l'aurait pas acheté ou l'aurait seulement acheté pour un prix moins élevé si elle avait connu l'ampleur de l'amiante présente.

Troisièmement, le défaut doit être antérieur à l'acquisition. Le vice caché doit exister au moment de la vente et la charge de la preuve pèse sur l'acquéreur.

L'antériorité de la présence d'amiante ne fait pas l'objet de contestations.

Les conditions posées par l'article 1641 du Code civil étant remplies, la présence d'amiante, friable, de type Chrysotile et dans une telle envergure, est constitutive d'un vice caché.

Partant, l'action en garantie pour vice caché dirigée par la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) est fondée dans son principe.

#### c. Action en réduction du prix

L'article 1644 du Code civil dispose : « Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts. »

En cas de découverte de vices cachés de la chose vendue, l'acheteur peut notamment user soit de l'action rédhibitoire, soit de l'action estimatoire (Cour d'appel, 25 mai 1977, Pas. 23, p. 529).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) exerce l'action estimatoire.

L'action estimatoire ayant pour objet une réduction du prix payé par l'acheteur pour l'acquisition de la chose vendue, la réduction du prix est proportionnelle à la diminution de la valeur de la chose (Cour d'appel, 7 mai 2008, Pas. 34, p. 342).

Par application de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

La charge de la preuve de la diminution de la valeur de la chose vendue incombe à la société SOCIETE1.).

Quant aux frais d'actes et d'enregistrement, à supposer que l'article 1646 du Code civil soit applicable à l'hypothèse où l'acheteur ne demande pas la résolution de la vente mais décide de garder la chose en contrepartie d'une diminution du prix de vente, les frais d'acte et d'enregistrement exposés par la société SOCIETE1.) à l'occasion de la passation de l'acte authentique de vente ne sont pas établis, le décompte unilatéral composé d'une ligne sans pièce justificative étant insuffisant à ce titre.

Par application de l'article 351, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, « En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. »

Faute d'avoir soumis au tribunal la moindre pièce permettant d'apprécier l'existence et l'importance des frais prétendument occasionnés par la vente, il n'y a pas non plus lieu de recourir à une mesure d'expertise sur ce point.

La société SOCIETE1.) est donc à débouter de sa demande en paiement de la somme de 62.113,39 EUR au titre des frais d'actes et d'enregistrement.

Quant frais de désamiantage et aux frais de suivi des travaux par un organisme agréé pour lesquels la société SOCIETE1.) demande la diminution du prix de vente à concurrence de 494.702,91 EUR TTC, il résulte des pièces du dossier que la société SOCIETE5.), chargée des travaux de démolition, de rénovation et de construction, ainsi que de la coordination et de l'exécution des travaux (p. 1 & 2 du contrat d'entreprise générale du 16 décembre 2020) a adressé les décomptes suivants à la société SOCIETE4.) :

- décompte n° 01 du 14 janvier 2021 intitulé « travaux de désamiantage » d'un montant de 378.619,43 EUR HTVA,
- décompte n° 01 du 18 janvier 2021 intitulé « travaux de désamiantage » d'un montant de 227.250 EUR HTVA,
- décompte n° 02 du 22 février 2021 intitulé « travaux de désamiantage travaux supplémentaires » d'un montant de 111.100 EUR HTVA,

- décompte n° 02 du 2 mars 2021 intitulé « travaux de désamiantage travaux supplémentaires » d'un montant de 108.878 EUR HTVA,

Conformément à ce que soutient la société SOCIETE2.), le total de ces décomptes s'élève au montant de 825.847,43 EUR et ils ont été adressés à la société SOCIETE4.).

Etant donné qu'il résulte du contrat d'entreprise générale de construction du 16 décembre 2020 que la société SOCIETE1.) « a délégué la Mission de Project Manager à SOCIETE4.) (...) [que] Les décisions notifiées par ce dernier sont opposables à l'ENTREPRENEUR » et que « Chaque état d'avancement sera arrêté et présenté à l'approbation de son PROJECT MANAGER » (p. 3 & 6 du contrat d'entreprise générale du 16 décembre 2020), le fait que lesdits décomptes aient été envoyés pour approbation à la société SOCIETE4.) est conforme aux prévisions contractuelles, de sorte que la société SOCIETE1.) peut valablement les invoquer à l'appui de sa demande en réduction du prix.

En effet, les frais engendrés par le désamiantage et le suivi des travaux de désamiantage sont un élément potentiel du préjudice subi par la société SOCIETE1.) : ils diminuent la valeur de l'immeuble acheté puisqu'il n'est pas établi, conformément à ce qui a été retenu ci-avant, que la réduction du prix accordée suite aux négociations antérieures à la passation de l'acte notarié de vente ait pour cause la présence d'amiante dans l'immeuble. Une telle hypothèse avancée par la société SOCIETE2.) est en tout état de cause contredite par le fait que les deux parties affirment de façon constante qu'elles ignoraient que l'immeuble était affecté d'un problème d'amiante.

Le 31 mai 2021, la société SOCIETE5.) a adressé la facture 2021/375 ayant pour objet deux états d'avancement, sans autre précision, d'un montant total de 722.807,42 EUR TTC.

Il est établi par extrait de compte que ce montant a été payé le 19 juillet 2021 par la société SOCIETE1.).

Il est constant en cause que les travaux de désamiantage effectués par la société SOCIETE7.) ont non seulement porté sur l'immeuble sis ADRESSE11.) mais également sur la maison adjacente située ADRESSE8.) et qui est étrangère au présent litige.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) verse un décompte appliquant une clé de répartition à des frais de désamiantage, des frais de suivi des travaux de désamiantage non documentés et des décomptes non datés pour soutenir qu'un pourcentage de 88% doit être pris en charge par la société SOCIETE2.).

Ce décompte est unilatéral.

L'expertise judiciaire est une mesure d'instruction destinée à fournir, en vue de la solution du litige, des renseignements d'ordre technique que le juge ne peut se procurer lui-même et qui ne peuvent s'obtenir qu'avec le concours d'un spécialiste dans une science, dans un art ou dans un métier (Cour d'appel, 5 mars 1980, Pas. 25, p. 21).

Compte tenu des contestations soulevées quant à ce décompte, que les parties font état de versions divergentes quant aux travaux de désamiantage exécutés et prétendument payés par la partie demanderesse, que la solution de ce litige requiert le recours à un homme de l'art et afin de permettre à chacune des parties d'exposer ses pièces comptables et ses calculs de façon contradictoire, il y a lieu d'avoir recours à un expert avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

Quant aux indemnités liées à l'indisponibilité des parkings et chiffrées à 29.500 EUR HTVA, respectivement à 31.095,89 EUR TTC, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'accord transactionnel conclu avec les copropriétaires de la « ENSEIGNE1.) », d'extraits de compte relatifs à des paiements effectués avec la communication « dédommagement parking », de factures qui lui ont été adressées pour l'utilisation du parking « ENSEIGNE4.) » et d'un décompte unilatéral.

La durée prévue originellement pour les travaux résulte du contrat d'entreprise générale de construction du 16 décembre 2020.

Le fait que la société SOCIETE1.) ait dû indemniser les propriétaires de parkings voisins sur une période supplémentaire que celle prévue en raison des travaux imprévus de désamiantage participe à la perte de valeur de l'immeuble étant donné que l'acquéreur a dû exposer des sommes supplémentaires.

La question de la durée de privation supplémentaire de la servitude de passage au bénéfice des copropriétaires voisins de parkings due aux travaux imprévus de désamiantage et du montant effectivement déboursé à ce titre par la société SOCIETE1.) est à renvoyer, avant tout autre progrès en cause, à l'expert.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, les demandes de la société SOCIETE1.) en réduction du prix de vente à concurrence du montant de 494.702,91 EUR au titre des frais de désamiantage et de suivi des travaux par un organisme agréé et du montant de 29.500 EUR HTVA, respectivement de 31.095,89 EUR TTC au titre des indemnités payées en raison de l'indisponibilité supplémentaire des parkings sont à réserver.

Il en est des mêmes des mesures accessoires, à savoir les indemnités de procédure réclamées de part et d'autre et les dépens de l'instance.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de ADRESSE3.), dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

dit la demande recevable ;

dit l'action en garantie pour vices cachés dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL contre la société anonyme SOCIETE2.) SA dans le cadre de la vente immobilière conclue le 30 juin 2020 fondée dans son principe ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en paiement de la somme de 62.113,39 EUR au titre du remboursement des frais d'actes et d'enregistrement occasionnés par la vente ;

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et nomme expert Bertrand SCHMIT, architecte, demeurant professionnellement à L-1123 Luxembourg, 9b, Plateau Altmünster ;

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé :

« aux fins de l'évaluation de la perte de valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) acquis le 30 juin 2020 par la société SOCIETE1.) et de la réduction du prix de vente réclamée par la société SOCIETE1.) :

1. déterminer la part des frais déboursés par la société SOCIETE1.) au titre des travaux de désamiantage effectués par la société SOCIETE7.) et au titre du suivi des travaux de désamiantage par un organisme agréé portant exclusivement sur l'immeuble sis ADRESSE4.) ayant abrité les bureaux de l'OLAI, à l'exclusion de ceux concernant la maison qui était construite au numéro ADRESSE8.) ;

2. chiffrer les indemnités pour indisponibilité de parkings supplémentaires payées par la société SOCIETE1.) en raison du prolongement des travaux de démolition, de

rénovation et de construction d'un nouvel immeuble suite à la découverte d'amiante et aux travaux de désamiantage qui s'en sont suivis, ce sur base de l'accord transactionnel conclu le 23 décembre 2020 entre la société SOCIETE1.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence 'ENSEIGNE3.)', sise à ADRESSE9.) » ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de payer une provision de 1.500 EUR à l'expert ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard le 29 mars 2024, et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

charge le premier juge Julie MICHAELIS du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1<sup>er</sup> décembre 2024 au plus tard ;

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

réserve le surplus.