

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00211 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, trente octobre deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2022-05372 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOECH, premier juge,  
Karin SPITZ, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**E n t r e**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 28 août 2019,

comparaissant par Maître Lynn FRANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GmbH, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

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

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 5 juin 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 2 octobre 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 2 octobre 2024.

### **Faits et antécédents procéduraux :**

Le litige a trait aux vices, malfaçons et inachèvements apparus dans l'appartement de PERSONNE1.) dans la Résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE1.), construite au courant de l'année 2009. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH (ci-après la société SOCIETE1.)) y est intervenue en sa qualité de promoteur.

Par ordonnance rendue en date du 12 décembre 2013, le juge des référés a nommé l'expert Gilles KINTZELE, qui a déposé son rapport d'expertise en date du 3 avril 2015.

L'expert Steve MOLITOR a, en date du 19 juillet 2017, à la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ENSEIGNE1.) (ci-après le SYNDICAT) et de différents copropriétaires, dont PERSONNE1.), établi un rapport d'expertise.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile.

Par jugement civil no. 2024 TALCH17/00076 du 20 mars 2024, le tribunal de céans a invité les parties à conclure quant à la qualification des relations contractuelles entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) et quant à une éventuelle réception des travaux de construction des parties privatives de PERSONNE1.) dans la Résidence ENSEIGNE1.).

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

**PERSONNE1.)** sollicite au dernier état de ses conclusions, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 22.778,08 EUR HTVA avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice

jusqu'à solde, ainsi que la prise en charge par elle des frais et honoraires de l'expert Gilles KINTZELE.

Il sollicite encore sa condamnation à lui payer le montant de 5.000 EUR + 16% TVA au titre de ses frais d'avocat avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir du troisième mois qui suivra la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que son appartement est affecté de vices, malfaçons et inachèvements. Les défauts auraient été dénoncés à de maintes reprises mais le promoteur, la société SOCIETE1.), refuserait d'y remédier.

En raison de cette situation, aussi bien le SYNDICAT que différents copropriétaires auraient dû agir en référé afin de faire nommer un expert.

Malgré le fait que l'expert KINTZELE a, dans son rapport du 3 avril 2015, retenu des désordres, inachèvements, vices et non conformités dont il a estimé les coûts pour y remédier au montant de 5.752 EUR, la partie défenderesse ne serait pas intervenue. Au vu de cette inaction, la situation s'aggraverait de jour en jour.

PERSONNE1.) soutient que l'expert Steve MOLITOR, qui a par la suite été mandaté par le SYNDICAT et les copropriétaires lésés, a encore constaté d'autres vices et malfaçons et a évalué le coût de la remise en état au montant de 15.684 EUR.

PERSONNE1.) demande actuellement à voir écarter le rapport de l'expert KINTZELE au motif qu'il est imprécis et demande à prendre en considération les conclusions de l'expert MOLITOR. Il s'oppose à la demande de la société SOCIETE1.) à voir écarter ce rapport des débats au motif qu'il a été transmis à la partie adverse et pouvait dès lors être discuté contradictoirement.

PERSONNE1.) se plaint de désordres au niveau des éléments suivants :

- portes-fenêtres chambre et séjour,
- porte-fenêtre cuisine,
- parking,
- laminat des chambres à coucher,
- fissures murs de la cave,
- fenêtres et cours anglaises manquantes au niveau de la cave, ainsi qu'absence d'un boiler.

En ce qui concerne plus particulièrement le poste « portes-fenêtres chambre et séjour », l'expert MOLITOR aurait, à l'époque de l'établissement de son rapport, préconisé de remplacer les portes-fenêtres pour un montant de 4.034 EUR HTVA. PERSONNE1.)

explique qu'il a cependant récemment fait appel à l'entreprise SOCIETE2.) pour établir un devis afin de démonter les anciennes fenêtres pour les remplacer de même que les volets roulants. Ce devis serait estimé à 11.128,08 EUR, de sorte qu'il demande de revoir le montant de ce poste à la hausse.

Au vu des conclusions de l'expert MOLITOR, il serait établi que la société SOCIETE1.) a failli à son obligation de résultat de délivrer un immeuble achevé et exempt de vices et manquements.

PERSONNE1.) base sa demande principalement sur la responsabilité contractuelle, à savoir les articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur les articles 1601-1 et suivants du Code civil, ensemble avec les articles 1641 et suivants du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur la responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle.

**La société SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle conteste l'existence de vices dans les parties privatives de PERSONNE1.).

Elle conteste les conclusions de l'expert MOLITOR et soutient que ce dernier a été mandaté unilatéralement par la partie demanderesse sans qu'elle ait été invitée à participer aux opérations d'expertise. Elle n'aurait eu communication de son rapport que dans le cadre des différentes instances judiciaires introduites par la copropriété de la Résidence ENSEIGNE1.) ainsi que par PERSONNE1.). Aucune réfection n'aurait été sollicitée mais uniquement une demande en paiement aurait été formulée dans les différentes instances.

La société SOCIETE1.) conteste que l'expert MOLITOR ait procédé à une réévaluation des postes de préjudice repris dans le rapport KINTZELE au motif que le second rapport a purement et simplement modifié les conclusions de l'expert judiciaire et fait état de nouvelles problématiques. Il n'existerait en l'espèce aucune raison valable de retenir un quelconque manquement dans les conclusions de l'expert judiciaire. La société SOCIETE1.) estime que le rapport MOLITOR a un caractère totalement partial, ne recherchant pas une vérité technique mais étant conforme aux désirs du client ayant sollicité la rédaction du rapport.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande adverse en allocation des intérêts de retard à partir de la demande en justice au motif que PERSONNE1.) a attendu presque trois années avant de communiquer ses pièces et d'entrainer l'affaire et permettre ainsi l'instruction de la demande.

La société SOCIETE1.) conteste que PERSONNE1.) ait réglé les frais d'expertise. Les opérations d'expertise auraient été réalisées principalement à la requête de la copropriété qui en aurait probablement supporté les frais.

La défenderesse demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure

civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Appréciation :**

- **Demande principale**

- 1. Vices et malfaçons**

#### Quant à la qualification de la relation entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.)

Il convient tout d'abord de qualifier les relations contractuelles entre les parties, afin de déterminer le régime de responsabilité applicable en l'espèce.

Les parties s'accordent pour dire que les appartements au sein de la Résidence ENSEIGNE1.) ont été vendus par la société SOCIETE1.) suivant contrats de vente en l'état futur d'achèvement.

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

D'après l'article 1601-2 du Code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

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

L'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire, qui a introduit dans le Code civil les articles 1601-1 et suivants, exige la réunion de trois conditions : il faut que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, que le vendeur se soit réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et enfin que le prix soit stipulé payable pendant la période de

construction (M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 191 et s.).

Il résulte de l'acte intitulé « vente et cession de droits résultant d'une vente en état futur d'achèvement » dressé en date du 9 mars 2011 par le notaire Tom METZLER, signé entre a) PERSONNE2.) et PERSONNE3.), b) PERSONNE4.) de première part, PERSONNE1.) de deuxième part et la société SOCIETE1.) de troisième part que PERSONNE1.) a acquis les droits portant sur les lots n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.) ainsi que sur les parties communes y liées à construire sous la forme d'un bâtiment en état futur d'achèvement situé dans la commune de ADRESSE3.), inscrit au cadastre n°NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE4.) ».

Il y a lieu d'en déduire que PERSONNE1.) a acquis les lots n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.) par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement.

#### Quant aux garanties attachées aux travaux

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur. »

Il y a encore lieu de relever que le régime de responsabilité des promoteurs diffère suivant le caractère apparent ou caché des vices mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie décennale des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis par une disposition particulière, l'article 1642-1 de ce même code.

Conformément à l'article 1642-1 du Code civil, le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (JurisClasseur civil : Vente d'immeubles à construire, fasc. 20, numéro 93).

Les vices cachés affectant des gros ouvrages et mettant en cause la solidité de l'immeuble sont soumis au délai d'action de dix ans, tandis que les vices cachés affectant les gros ouvrages mais ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage sont soumis au droit commun, partant au délai d'action de trente ans. L'article 1648 du Code civil n'est applicable ni à l'une et ni à l'autre action (Cour d'appel 14 avril 2005, numéro du rôle

28331 ; Cour d'appel 3 juillet 2003, numéro du rôle 27112 ; Cassation 10 mai 2001, n° 1792).

Finalement les vices cachés affectant les menus ouvrages sont soumis au délai d'action de deux ans. Le bref délai n'est pas applicable.

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

Suivant jugement civil no. 2024TALCH17/00076 du 20 mars 2024, les parties ont été invitées à prendre position quant à la réception des parties privatives de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'y a pas eu de réception expresse de ses parties privatives.

Quant à une éventuelle réception tacite des lieux, PERSONNE1.) soutient qu'il a, dès la remise des clés le 23 novembre 2011, dénoncé à la société SOCIETE1.) de nombreux vices de construction, sinon de défauts de conformité de sorte que la réception n'était pas sans réserve.

La société SOCIETE1.) conclut à une réception tacite des travaux sans réserve au motif que la partie adverse a pris possession des lieux, a payé l'intégralité du prix des travaux et ne s'est, au moment de la remise des clés, pas plaint de vices de construction ou de défauts de conformité.

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir les travaux. La réception peut être expresse ou tacite. Dans ce dernier cas la volonté de l'acquéreur de recevoir l'ouvrage se déduit de divers éléments de fait et relève du pouvoir d'appréciation du juge.

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que la réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

Il importe encore de relever que l'achèvement de l'ouvrage et sa réception sont deux actes différents (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 15 juillet 2015, n°152521 et 155695 du rôle).

En l'espèce, aucun procès-verbal de réception des parties privatives de PERSONNE1.) n'est versé en cause.

Il n'est pas contesté en l'espèce que PERSONNE1.) a pris possession de ses parties privatives en date du 23 novembre 2011.



Aucun cas de refus de paiement du prix d'acquisition ou d'une quelconque réserve émise par lui lors de la prise de possession n'est rapporté, de sorte que le tribunal retient que les parties privatives de PERSONNE1.) ont été réceptionnées tacitement en date du 23 novembre 2011.

### Les vices, défauts et manquements aux règles de l'art allégués

Le vendeur d'immeubles à construire a, comme dans le droit commun de la vente, trois obligations principales : délivrance de la chose, garantie d'éviction et garantie des vices (JurisClasseur Civil Code, articles 1601-1 à 1601-4, fasc. 10, mise à jour 8 mai 2011, N° 58).

Les vices de construction tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité (Cour d'appel, 15 octobre 1987, P. 27, 188 ; dans le même sens Cour d'appel, 15 janvier 2014, rôle 39039).

A cet égard, les précisions suivantes sont requises :

Une chose est en principe atteinte d'un vice si elle est impropre à l'usage auquel on la destine. Il y a au contraire défaut de conformité si cette chose est différente dans sa nature, sa qualité ou sa quantité, de la chose promise au contrat. En matière d'immeubles, on dira que le vice apparaît comme un désordre affectant la construction c'est-à-dire une anomalie. D'un ouvrage correct, mais non conforme aux stipulations du contrat, on dira plutôt qu'il présente un défaut de conformité ; que l'immeuble soit vendu ou construit, il doit être en tous points conforme à ce qui a été promis dans le contrat tant en quantité qu'en qualité, qu'il s'agisse des surfaces, des matériaux ou des équipements (Georges Ravarani, Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P.28, no. 5, p. 6).

Le vice est une anomalie en quelque sorte une maladie de la chose, alors que le défaut de conformité est une différence par rapport aux prescriptions contractuelles.

On peut, eu égard aux développements précédents admettre que :

- lorsque l'immeuble livré n'est pas conforme aux promesses contractuelles, mais ne présente aucune malfaçon, il s'agit d'une non-conformité typique,
- lorsque l'immeuble est atteint d'un vice structurel, c'est-à-dire qu'il est matériellement endommagé, c'est la garantie des vices qui doit être mise en cause,
- lorsque l'immeuble est endommagé matériellement et qu'il apparaît que ce vice structurel découle d'une livraison non conforme, le vice absorbe le défaut de conformité,
- lorsque l'immeuble n'est affecté d'aucun vice de construction, mais est pour une raison ou une autre impropre à sa destination (p. ex.: isolation phonique insuffisante, chaufferie manquant de puissance ou émettant des nuisances) on doit normalement, s'il est établi que le mauvais fonctionnement provient de la livraison d'une chose différente de celle promise, recourir à la qualification de défaut de conformité (DALLOZ : Droit de la

construction. Dossier 532. Vente d'immeuble à construire : exécution – PERSONNE5.) – 2010, n°180).

PERSONNE1.) s'appuie sur les conclusions de l'expert MOLITOR, afin de démontrer l'existence des vices et malfaçons dont seraient affectées ses parties privatives dans la Résidence ENSEIGNE1.).

A titre liminaire, et au regard des contestations émises par la société SOCIETE1.), le tribunal tient à relever que l'expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p.363 ; Tony MOUSSA, expertise en matière commerciale, 2e éd., p. 166).

Le juge ne peut toutefois utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

Le rapport d'expertise dressé par l'expert MOLITOR en date du 19 juillet 2017, régulièrement versé aux débats et discuté par les parties, n'est dès lors pas à écarter des débats. Il devra cependant être corroboré par d'autres éléments de preuve, telles les conclusions du rapport d'expertise judiciaire KINTZELE.

L'expert WIES a retenu les désordres suivants au titre des postes de remise en état :

- portes-fenêtres chambre et séjour,
- porte-fenêtre cuisine,
- parking,
- laminat des chambres à coucher,
- fissures murs de la cave,
- fenêtres et cours anglaises manquantes au niveau de la cave, respectivement absence d'un boiler.

Il y a lieu de passer en revue les divers désordres invoqués afin de vérifier si la responsabilité de la société SOCIETE1.) est à retenir.

a. Portes-fenêtres dans la chambre et dans le séjour

PERSONNE1.) soutient qu'il existe un problème au niveau des volets roulants qui sont inaccessibles dans la mesure où, au niveau des portes-fenêtres qui sont subdivisées en

trois parties, seulement une partie est ouvrante. Il lui serait impossible d'ouvrir les deux autres parties pour nettoyer les fenêtres ou pour aérer son domicile.

La société SOCIETE1.) affirme que les plans autorisés de la construction font bien état de trois parties et que l'expert KINTZELE n'indique pas que la présence de trois parties, dont une est ouvrante, serait contraire à des dispositions légales ou réglementaires.

La société SOCIETE1.) conteste tout vice affectant les portes-fenêtres.

L'expert KINTZELE a écrit : « M. PERSONNE1.) montre que les baies de fenêtre sont subdivisées en 3 avec 1 ouvrant d'1/3 alors que sur le plan la subdivision prévue serait en 2 parties avec ouverture de 1/2. L'absence de possibilité de nettoyage des volets roulants à partir de l'intérieur est également soulevée.

Le soussigné confirme d'abord que la subdivision des fenêtres est telle qu'indiquée par la partie PERSONNE1.) dans la chambre à coucher et dans le living, à savoir qu'il y a trois parties. Sur les plans d'autorisation datés au DATE1.) et autorisés le DATE0.), la disposition est exactement la même. L'affirmation du propriétaire n'est donc pas exacte. Le même plan d'autorisation a d'ailleurs été remis au dossier des pièces par les parties SOCIETE1.) et PERSONNE1.) respectivement par la copropriété. A rappeler encore qu'à la réception, aucune contestation n'a été faite alors que la disposition des ouvrants de fenêtres y était clairement visible (...).

L'expert MOLITOR de son côté a retenu : « Les propriétaires ne contestent pas le type de châssis de fenêtre, mais expriment leur mécontentement sur le fait que le volet roulant ne peut être nettoyé correctement du côté intérieur vu que cette zone n'est pas accessible. Sur les trois zones de la fenêtre, il n'y a qu'une qui se laisse ouvrir, les deux autres zones sont fixes ».

Au vu des conclusions des experts, il ne s'agit pas d'un vice de construction au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Dans la mesure où l'expert KINTZELE retient que le plan d'autorisation prévoit la même subdivision et que PERSONNE1.) n'établit pas qu'il était prévu que les trois parties de la fenêtre sont ouvrantes, une non-conformité au plan, qui serait en tout état de cause apparente et donc couverte par la réception tacite par le demandeur des lieux, n'est pas prouvée.

PERSONNE1.) est dès lors à débouter de sa demande y afférente.

#### b. Porte-fenêtre dans la cuisine

Le demandeur soutient que l'expert KINTZELE a constaté la présence de trous colmatés non-visibles. L'entrepreneur se serait trompé dans le sens d'ouverture de la fenêtre et aurait préféré inverser la charnière au lieu de la changer. Il conteste qu'il s'agit d'un simple préjudice esthétique.

La société SOCIETE1.) conteste principalement que la porte-fenêtre soit affectée d'vice de construction et demande à titre subsidiaire de retenir l'évaluation faite par l'expert judiciaire en ce qui concerne le préjudice subi.

L'expert KINTZELE confirme les trous colmatés. Il certifie qu'ils n'étaient pas visibles de prime abord. Dans la mesure où il ne s'agit pas d'un problème technique mais uniquement d'un problème esthétique très faible, vu que cela ne peut être vu qu'une fois la fenêtre complètement ouverte, l'expert a retenu une moins-value de 10 EUR.

L'expert MOLITOR a également constaté les trous colmatés au niveau de la fenêtre dans la cuisine et a retenu une moins-value de 250 EUR.

La réalité du vice étant établi, le tribunal évalue *ex aequo et bono* la moins-value au montant de 100 EUR à allouer au demandeur.

### c. Parking

PERSONNE1.) soutient que la sortie de secours était prévue par un escalier avec palier sur l'espace en gravier le long de la propriété mais que la prédite sortie sort actuellement au droit de son emplacement. Ainsi, la sortie de sécurité ne serait plus garantie sans obstacle vu que l'emplacement pourrait être occupé.

La société SOCIETE1.) soutient que les travaux préconisés par les deux experts n'affectent pas la propriété privée du demandeur mais les parties communes de la copropriété. Ainsi, à supposer qu'un vice existe, PERSONNE1.) ne pourrait pas solliciter sa condamnation à le réparer dès le moment où les travaux sont à réaliser par le SYNDICAT sur les parties communes de la Résidence ENSEIGNE1.). Elle conteste dès lors la qualité à agir de PERSONNE1.).

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (cf. H. Solus, R. Perrot, Droit judiciaire privé, éd. 1961, T. 1, n° 262 p. 243).

La qualité à agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (cf. Répertoire de procédure civile et commerciale, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

Quant à la personne pouvant agir en justice en matière de copropriété, il est à noter que le principe est inscrit au premier alinéa de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, aux termes duquel, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement avec un ou plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde de droits afférents à l'immeuble. Le tempérament à ce principe est inscrit à l'alinéa 2 du même article qui dispose que, tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat.

En cas d'atteinte aux parties communes, un copropriétaire ne peut agir à titre individuel que s'il établit l'existence d'un préjudice personnel subi dans la jouissance ou la propriété soit de ses parties privatives soit des parties communes, le seul fait d'être titulaire de tantièmes de copropriété dans les parties communes n'étant pas suffisant. Il appartient dans ce cas au copropriétaire demandeur d'apporter la preuve d'un préjudice personnel.

A défaut, son action est irrecevable (cf. Jurisclasseur, Copropriété, Fasc. N°100, n°141 et 142).

Tout copropriétaire peut agir, à titre individuel, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, dès l'instant où le fait générateur du dommage collectif lui cause simultanément un préjudice particulier, indépendant du premier, dans la propriété ou la jouissance de son lot (cf. G. Vigneron, J.-Cl. Copropriété, Fasc. 100, mise à jour 07,2014, n° 134).

L'expert KINTZELE a retenu que « *L'expert constate d'abord que l'escalier de sortie de secours n'est pas conforme au plan d'autorisation. Sur le plan il s'agit d'un escalier avec un palier intermédiaire où la seconde volée tourne vers le côté de la propriété voisine, alors que l'escalier réalisé est un escalier droit débouchant dans le sens opposé.*

*Il est d'abord à relever que du point de vue de la sécurité au niveau du parking souterrain, aucune objection n'est à faire car la sortie de secours est bien assurée. La revendication est en rapport avec le passage des gens sur la propriété privative du parking extérieur de M. PERSONNE1.) qui empruntent l'escalier en voulant se diriger vers la résidence. A cet endroit, la sécurité n'est pas assurée car la partie privative (empiètement de parking) peut être plus ou moins régulièrement occupée par un véhicule et le dégagement/sortie du parking souterrain sans obstacle n'est donc pas assuré. Il faudrait donc que l'escalier soit modifié pour assurer une sortie sans obstacle à partir de la cave. Pour ce faire, il n'est pas nécessaire de modifier l'escalier tel sur le plan d'autorisation mais il faut que le dégagement se fasse sur le terre-plein avec un revêtement en gravier longeant l'arrière des emplacements de parking. Il est cependant à préciser qu'un chemin de fuite balisé est à réaliser dans les graviers. L'accès via la propriété privative PERSONNE1.) est à bloquer ».*

L'expert KINTZELE estime les coûts d'aménagement d'un chemin carrossable à 5.752 EUR TTC.

L'expert MOLITOR a constaté que « *L'escalier de la sortie de secours du garage n'a pas été exécuté suivant plans. La sortie qui était prévue par un escalier avec palier sur l'espace en gravier le long de la propriété voisine sort actuellement au droit de l'emplacement de M. PERSONNE1.). La sortie de secours n'est donc plus garantie sans obstacle vu que l'emplacement pourrait être occupé.*

*Une modification s'impose qui pourrait se faire en même temps que les travaux d'étanchéité de la toiture du parking souterrain. »*

L'expert MOLITOR évalue le coût des travaux de déblayage et raclage, de bordure et marquage et d'aménagement d'un accès piéton à 6.000 EUR HTVA, montant qui est réclamé par PERSONNE1.).

Il y a lieu d'en déduire que la demande de PERSONNE1.) est irrecevable en ce qu'elle tend à l'indemnisation d'une non-conformité aux plans affectant les parties communes et qu'il n'établit pas un préjudice personnel différent du préjudice collectif de tous les copropriétaires.

d. Laminât des chambres à coucher

PERSONNE1.) soutient que le parquet stratifié choisi auprès du fournisseur est d'une épaisseur différente que les revêtements pourvus de céramiques. Il soutient que le vendeur du parquet aurait dû l'informer qu'avec un parquet de 8 mm d'épaisseur, une différence de hauteur sera visible. Il aurait expressément demandé une chape d'une épaisseur de 12 mm.

La société SOCIETE1.) conteste avoir pris l'engagement de réaliser une chape d'une épaisseur de 12 mm.

L'expert KINTZELE a conclu que « M. PERSONNE1.) montre que le laminât n'a que 8mm d'épaisseur alors qu'un laminât de 12 mm d'épaisseur était prévu, les découpes n'étant d'ailleurs pas soignées.

*Le soussigné ne dispose d'aucune pièce comme quoi le laminât devrait être d'épaisseur 12 mm. Ceci étant, le cahier des charges de la partie SOCIETE1.) prévoit un revêtement de sol en carrelage (voir notice descriptive page 6). Il s'agit donc d'un marché séparé qui ne concerne pas la présente expertise car le marché de base n'a pas été exécuté.*

*A toutes fins utiles, le soussigné confirme que la finition n'est pas soignée, mais ce n'est pas l'épaisseur du laminât qui est en cause mais bien la mise en œuvre. Un remplacement partiel du laminât s'impose pour une remise en état dont le montant de dépense pas 500 EUR. »*

L'expert MOLITOR a retenu que « Le parquet stratifié choisi auprès d'un des fournisseurs est d'une épaisseur différente que les revêtements pourvus de céramiques. Même si le marché reprenait des céramiques pour ces pièces, le vendeur du parquet aurait dû informer M. PERSONNE1.) qu'avec un parquet de 8 mm une différence de hauteur se ferait remarquer. A cela s'ajoute que la finition de mise en œuvre laisse à désirer.

*Moins-value pour travail mal soigné et manque d'informations et conseils lors de l'achat en ce qui concerne l'épaisseur du parquet stratifié à mettre en œuvre ».*

L'expert retient une moins-value de 1.000 EUR par pièce, pour arriver à un total de 3.000 EUR.

Dans la mesure où il n'est pas établi en l'espèce que la société SOCIETE1.) était le vendeur du laminât auquel le demandeur reproche un manquement à son devoir d'information et de conseil, aucun comportement fautif dans le chef de la défenderesse n'est établi.

Les deux experts sont unanimes pour dire que la finition n'est pas soignée. Dans la mesure où l'évaluation faite par l'expert MOLITOR comprend le manquement à l'obligation d'information et de conseil qui n'est pas imputable à la société SOCIETE1.), il y a lieu de suivre les conclusions de l'expert judiciaire KINTZELE et d'allouer le montant de 500 EUR à PERSONNE1.).

e. Fissures murs de la cave

PERSONNE1.) fait état de microfissures dans la cave ayant causé un dommage esthétique de sorte que des travaux de peinture s'imposent.

La société SOCIETE1.) fait valoir que si l'expert judiciaire a certes constaté la présence de microfissures dues à l'assèchement de l'enduit mural, ces microfissures constituent un inconvénient normal de la construction ne pouvant pas donner lieu à indemnisation.

L'expert KINTZELE a retenu qu'« *il s'agit de microfissures dues à l'assèchement de l'enduit mural et qui ne présentent aucun inconvénient technique ou structurel. Le soussigné estime que dans une cave, de telles microfissures ne présentent pas non plus d'inconvénient esthétique* ».

L'expert MOLITOR de son côté a indiqué « *les microfissures relevées dans la cave de M. PERSONNE1.) sont des fissures de retrait qui ne représentent aucun problème statique mais uniquement esthétique* ».

Il met en compte des frais de remise en état d'un montant de 1.650 EUR HTVA.

Au vu de ces considérations de l'expert judiciaire, qui ne sont pas contredites en tant que telles par l'expert MOLITOR, le tribunal décide qu'il n'y pas lieu d'accorder à PERSONNE1.) une indemnisation alors que l'expert judiciaire retient d'un côté que ces microfissures sont inévitables, partant doivent être tolérées par le maître de l'ouvrage, et que d'autre part le dommage esthétique est inexistant.

Il est à débouter de sa demande.

f. Fenêtres et cours anglaises manquantes au niveau de la cave et absence d'un boiler.

PERSONNE1.) soutient que deux cours anglaises, prévues aux plans, n'ont pas été réalisées par la société SOCIETE1.).

Il soutient encore que la distance entre l'arrivée d'eau et son alimentation est trop élevée pour pouvoir fonctionner de manière efficace. Cette information serait corroborée par le cahier des charges dont dispose la partie adverse.

La société SOCIETE1.) soutient que l'expert judiciaire n'a fait aucune référence à ces points lorsqu'il a repris les doléances du demandeur dans son rapport d'expertise.

Elle reproche à l'expert MOLITOR de mettre en compte un dommage de 1.500 EUR pour le remboursement de deux cours anglaises non réalisées sans que ce chiffre ne soit d'une quelconque manière justifié par d'autres considérations techniques.

Concernant le boiler, l'expert MOLITOR se contenterait d'indiquer que l'alimentation en eau chaude est trop éloignée et le temps d'arrivée d'eau chaude trop longue sans apporter une quelconque précision notamment par rapport à des normes techniques en la matière, respectivement par rapport à quel standard il estime que l'alimentation en eau chaude est trop éloignée et qu'il existe un temps d'arrivée d'eau chaude trop long.

Ces points n'ont pas été traités par l'expert KINTZELE.

L'expert MOLITOR a constaté que « *Dans la cave de M. PERSONNE1.) il y a quatre ouvertures de fenêtres qui furent refermées alors que sa cave devait être pourvue de deux cours anglaises du côté latéral. Remboursement de deux cours anglaises non réalisées 2 pces X 750€* »

PERSONNE1.) reste en défaut d'établir qu'il a payé les deux cours anglaises pour un montant total de 1.500 EUR de sorte qu'il ne peut pas prétendre au remboursement de cette somme.

Concernant le boiler, l'expert MOLITOR a retenu que « *L'alimentation en eau chaude trop éloignée et temps d'arrivée d'eau chaude trop longue* ».

Il conclut au rajout d'un boiler électrique évalué à 750 EUR.

PERSONNE1.) ne verse pas le cahier des charges dont il fait état.

Le tribunal conclut que dans la mesure où l'expert judiciaire ne s'est pas prononcé sur cette problématique et que les explications générales et sommaires de l'expert MOLITOR ne sont corroborées par aucun élément, le désordre allégué n'est pas établi, de sorte qu'il y a lieu de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.).

En résumé, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 600 EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

L'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard prévoit qu'en cas de condamnation, le tribunal ordonnera dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

La demande de PERSONNE1.) formulée à ce titre est dès lors fondée.

## **2. Frais d'expertise**

PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve qu'il a pris en charge les frais d'expertise KINTZELE, de sorte qu'il est à débouter de sa demande y afférente.



### **3. Frais d'avocat**

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.000 EUR + TVA 16% au titre de ses frais d'avocat.

Par un arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, avec le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, G. RAVARANI, Pasicrisie 2014, nos. 1144 et ss).

Conformément à l'article 1382 du Code civil, il appartient dès lors à la partie qui demande le remboursement des frais d'avocat, de rapporter la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal entre la faute et le dommage.

A défaut de verser la moindre pièce justificative PERSONNE1.) n'établit pas le préjudice allégué de sorte qu'il est à débouter de sa demande.

- **Demandes accessoires**

Les deux parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure.

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. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, les parties n'établissent pas l'iniquité, de sorte qu'elles sont à débouter de leur demande,

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

Vu l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Lynn FRANK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, de sorte que la demande en exécution provisoire du présent jugement n'est pas fondée.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement civil no. 2024TALCH17/00076 du 20 mars 2024,

déclare la demande de PERSONNE1.) en relation avec le parking irrecevable pour défaut de qualité à agir,

déclare sa demande fondée pour le montant de 600 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH à payer à PERSONNE1.) le montant de 600 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

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

en déboute pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais d'expertise et des frais d'avocat,

déboute les parties de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) GMBH à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lynn FRANK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.