

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00122

Audience publique du jeudi trente et un octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-03726 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Carole MEYER, greffier.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 23 mars 2021,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE1.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

- 1) La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SOCIETE3.),

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

comparaissant actuellement par la société en commandite simple SOCIETE4.), établie et ayant son siège social au ADRESSE4.), L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l., ayant son siège social au ADRESSE4.), L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour,

- 2) Le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SOCIETE3.),

défaillant.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant un acte de vente en état futur d'achèvement du 19 décembre 2016, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après : « les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ») ont acquis auprès de la société SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») différents lots dans un immeuble en copropriété à construire sur un terrain sis à L-ADRESSE1.), pour le prix de 555.000.- euros, à savoir : le lot NUMERO6.), constituant une cave située au deuxième sous-sol avec la désignation suivante : NUMERO6.), « bloc « A » escalier « A », niveau « 82 » », d'une surface utile cadastrale de 6,23 m², faisant 3.211/1.000es ; le lot NUMERO7.), constituant un

emplacement intérieur situé au premier sous-sol, avec la désignation cadastrale suivante : NUMERO7.), « bloc « A », escalier « B » niveau « 81 » », d'une surface utile cadastrale de 15,79 m2, faisant 8,173/1.000es et le lot n° NUMERO8.), constituant un appartement/terrasse situé au premier étage, avec la désignation cadastrale suivante : n° NUMERO8.), « bloc « A », escalier « A », niveau « 01 » », d'une surface utile cadastrale de 98,16 m2, faisant 103,358/1.000es.

Par exploit d'huissier de justice du 23 mars 2021, les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) ont fait assigner la société SOCIETE2.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, pour voir dire que la société SOCIETE2.) est tenue de la garantie des défauts de conformité apparents, sinon des vices apparents, qu'elle a manqué à ses obligations contractuelles, sinon délictuelles, que la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de la société SOCIETE2.) se trouve engagée vis à-vis des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), partant :

principalement :

- condamner la société SOCIETE2.) à procéder ou à faire procéder au retrait des tuyaux empiétant sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) afin de rendre conforme ledit emplacement au contrat et d'en permettre aux requérants la jouissance pleine et entière, et ce aux frais exclusifs de la société SOCIETE2.), endéans un délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement, sinon endéans tout autre délai à impartir par le tribunal, le tout, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard ;

- ordonner au syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.) représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE6.) S.A., de laisser libre accès au sous-sol de la Résidence PERSONNE3.) à la société SOCIETE2.) et à toute autre société désignée par la société SOCIETE2.) afin d'exécuter les travaux de retrait des tuyaux empiétant sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.), pendant toute la durée nécessaire à la réalisation de ces travaux, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par infraction constatée et par jour de retard ;

- dire que le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.) ne pourra en aucun cas exercer tous actes positifs en vue d'empêcher le libre accès au sous-sol de la Résidence PERSONNE3.) à la société SOCIETE2.) et à toute autre société désignée par cette dernière afin d'exécuter les travaux de retrait des tuyaux empiétant sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.), pendant toute la durée nécessaire à la réalisation de ces travaux, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par infraction constatée et par jour de retard ;

sinon, subsidiairement :

- condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) la somme de 40.000.- euros évaluée *ex æquo et bono* à titre de moins-value représentant

la différence entre la surface payée et la surface utile, sinon tout autre montant supérieur à fixer par le tribunal ou à dire d'expert ;

et, en tout état de cause :

- condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) des dommages et intérêts à hauteur de 40.550.- euros augmentés en cours d'instance à 95.450.- euros + p.m., sinon tout autre montant supérieur à fixer par le tribunal ou à dire d'expert, à titre de réparation du préjudice matériel subi résultant du trouble de jouissance, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à payer à chacun des époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) des dommages et intérêts à hauteur de 2.500.- euros, soit la somme totale de 5.000.- euros, à titre de réparation du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) la somme de 3.000.- euros, augmentée en cours d'instance à 16.920.- euros, TVA comprise, à titre de frais et honoraires d'avocat, sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux à partir « *du jour des décaissements* », à savoir : les 24 août 2021, 14 mars 2022, 16 décembre 2022, 27 mars 2023 et le 2 août 2023, sinon à compter de la date de l'exploit introductif d'instance, sinon à compter de la date des derniers écrits, soit du 21 mars 2024, le tout, jusqu'à solde ;

- condamner la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-03726 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par courrier du 13 avril 2021, le syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.), par l'intermédiaire de son syndic actuellement en fonctions, a fait savoir qu'il ne souhaite pas se faire représenter dans le cadre de la procédure qui l'oppose aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

Les mandataires des parties ont été informés par bulletins des 23 avril et 3 juin 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 2 mai 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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 des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 3 octobre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Préentions et moyens des parties

Les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.)

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) exposent qu'en date du 27 décembre 2018, ils auraient réceptionné les clés permettant l'accès au sous-sol, et partant aux emplacements de parking.

Ils expliquent que l'accès au sous-sol et donc la remise des clés du garage n'aurait pas été possible lors de la remise des clés de l'appartement intervenue le 4 septembre 2018 ; tel que cela serait corroboré par les pièces numéros 1 et 3 versées en cause par la société SOCIETE2.).

Ainsi, contrairement aux assertions de cette dernière, la livraison de l'emplacement intérieur n'aurait pas eu lieu le 4 septembre 2018.

Les requérants font ensuite valoir que suite à la réception de l'emplacement de parking intérieur, ils auraient constaté la présence de gros tuyaux qui n'auraient figuré sur aucun plan, ni document. À aucun moment, ils n'auraient en effet été informés de la pose de tels tuyaux par la partie adverse et aucun accord en ce sens n'aurait jamais été sollicité de leur part.

C'est ainsi qu'ils auraient, par un courriel du 9 janvier 2019, dénoncé le problème de l'empiètement par les tuyaux au *project manager* de la société SOCIETE2.) et demandé à ce que cette problématique soit résolue, notamment à ce qu'il soit procédé à la relocalisation des tuyaux, demande qu'ils auraient sans succès réitérée par courriers subséquents des 17 janvier et 17 mai 2019 ainsi que par courriers d'avocat des 19 juillet, 14 août et 17 décembre 2019.

En effet, par un courriel de réponse du 10 janvier 2019, la société SOCIETE2.), tout en admettant que ces tuyaux n'auraient effectivement pas figuré sur les plans signés par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), et donc n'auraient pas été contractuellement prévus, aurait soutenu avoir placé les tuyaux sur l'emplacement des requérants pour des raisons techniques.

Par un courrier subséquent du 12 février 2019, la partie adverse aurait insisté sur le fait que la pose des tuyaux sur l'emplacement de parking des requérants était la solution technique qui s'imposait mais néanmoins admis qu'aucune autorisation relative à la pose

de ces tuyaux sur l'emplacement de parking litigieux n'a été sollicitée auprès des requérants.

Or, à ce jour, aucune preuve ne serait fournie par la société SOCIETE2.) afin de démontrer d'une part, la nécessité technique de changer l'emplacement initial de la pompe à chaleur, et d'autre part, la nécessité technique de positionner les tuyaux uniquement sur l'emplacement appartenant aux requérants ; la société SOCIETE2.) restant par ailleurs également en défaut de prouver l'impossibilité de relocaliser les tuyaux.

La proposition faite par la société SOCIETE2.), par courrier d'avocat du 13 juin 2019, d'installer des grilles, qui empièteraient de surcroît davantage sur l'emplacement des époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) ne ferait qu'aggraver la situation, de sorte qu'elle ne serait pas acceptable.

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient acheté un emplacement de parking sans aucune indication d'un quelconque empiètement sur la superficie du sol par plusieurs tuyaux, et sans aucune mention d'une perte de jouissance et de la constitution d'une servitude grevant ce lot privatif.

L'acte de vente en état futur d'achèvement du 19 décembre 2016 stipulerait en effet que *« pour l'exécution des travaux restant à faire, le vendeur s'oblige à se conformer aux plans et descriptions des travaux et fournitures visés dans l'exposé fait aux présentes »*. Le point 3.2 du cahier des charges, concernant les garages et sous-sol, indiquerait quant à lui clairement que les emplacements de voitures individuels au sous-sol, sont construits selon les dimensions du plan d'architecte. Il résulterait du plan d'architecte, que l'emplacement de parking NUMERO7.), dispose d'une largeur de 2,80 mètres.

Aucune mention de la présence de tuyaux venant empiéter sur la superficie du sol de l'emplacement de parking, n'y aurait été faite dans aucun document soumis aux requérants.

Ainsi, la livraison d'une place de parking dotée d'une largeur de 2,80 mètres aurait constitué une obligation de résultat à charge du promoteur.

Du fait de la présence de ces tuyaux, l'emplacement de parking litigieux se trouverait non seulement privé de sa superficie mais les requérants éprouveraient de grandes difficultés quotidiennes pour stationner leur véhicule.

De plus, dans la mesure où les tuyaux litigieux véhiculeraient des produits dangereux, ils présenteraient également en cas de collision un risque pour la sécurité ; fait qui aurait été confirmé par l'expert PERSONNE4.) dans son rapport unilatéral du 6 janvier 2022, régulièrement communiqué et soumis au débat contradictoire, partant valant en l'occurrence comme élément de preuve.

Dans ce rapport, l'expert aurait en effet indiqué que deux tuyaux conduisent un liquide chimique sous moyenne pression munis de vannes de fermeture et d'ouverture. Ainsi, à supposer qu'un véhicule heurte les tuyaux, il y aurait un risque de fuite, et donc un danger.

Face aux contestations adverses quant à la présence de liquide chimique dans les tuyaux, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que le principe de la pompe à chaleur serait de restituer au logement une énergie préalablement fournie par l'environnement extérieur. Ce transfert d'énergie serait effectué grâce à un fluide frigorigène qui traverse quatre organes principaux que sont l'évaporateur, le compresseur, le condenseur et enfin le détendeur. La structure même d'une pompe à chaleur nécessiterait la présence d'un liquide chimique, telle que confirmée par l'expert PERSONNE5.).

L'attestation testimoniale versée en cause par la société SOCIETE2.) pour établir que les tuyaux ne contiennent pas de substances dangereuses, en sus d'émaner d'une société tierce avec laquelle la société SOCIETE2.) travaille habituellement, ne serait corroborée par aucun élément justificatif étant donné qu'aucun document technique relatif à la pompe à chaleur ne serait versé en cause. Elle serait de surcroît contredite par le contrat de maintenance de l'installation conclu avec la société SOCIETE7.) qui prévoit un contrôle de l'étanchéité du fluide frigorigène. Eu égard à ce qui précède, la présence de liquide dangereux dans les tuyaux serait établie en cause.

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font ensuite valoir qu'il résulterait également de l'expertise PERSONNE5.) qu'au vu de la présence de tuyaux sur l'emplacement de parking, posés dans le sens de la largeur, le conducteur serait obligé de virer au maximum vers la droite, et donc, vers l'emplacement voisin pour éviter une collision avec lesdits tuyaux. Une voiture de taille moyenne serait ainsi obligée de faire au moins cinq manœuvres afin de pouvoir être garée. Le conducteur serait, de surcroît, obligé de se garer à la limite de l'emplacement voisin ce qui ne serait pas sans gêner le conducteur de l'emplacement voisin.

L'expert aurait plus précisément retenu que la présence des tuyaux entraîne une perte de superficie de 1 m², surface qui serait d'une importance primordiale, car il s'agirait d'une perte de surface sur la largeur, gênant le stationnement et entravant la descente et la montée.

L'argumentaire de la société SOCIETE2.) en ce que la présence des tuyaux sur l'emplacement en question serait due à des considérations techniques serait également battu en brèche par les conclusions de l'expertise PERSONNE5.).

Après analyse de la conduite des tuyaux, l'expert PERSONNE5.) aurait en effet conclu que *très bizarrement* au lieu d'emprunter un chemin en ligne directe qui est le plus approprié pour permettre une performance adéquate de la pompe de chaleur, les tuyaux actuellement accusent des doubles coudes à 90° et encore deux autres coudes supplémentaires pour suivre un trajet en *zigzag* afin d'arriver sur l'emplacement des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

Or, d'après l'expert, il aurait été plus facile de réaliser un trajet en ligne droite qui aurait atterri non pas sur un emplacement de parking privatif mais à « *un autre endroit* » n'entravant l'usage d'aucune partie privative.

En l'espèce, non seulement l'emplacement de la tuyauterie provenant de la pompe à chaleur et aboutissant sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne serait pas le chemin le plus approprié afin de permettre une performance énergétique de l'élément d'équipement commun mais encore, il aurait été possible, afin de respecter la performance énergétique de la pompe à chaleur, de réaliser un conduit droit atterrissant non pas sur un emplacement de parking mais sur une partie commune non utile aux copropriétaires puisqu'il s'agit de graviers sur un côté de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, de la société SOCIETE2.) serait engagée pour défauts de conformité, sinon vices apparents.

La société SOCIETE2.) aurait en l'espèce délivré un bien qui ne serait pas conforme aux stipulations contractuelles et plus particulièrement aux prescriptions de la notice descriptive, des plans et de l'acte de vente.

Le fait que l'emplacement de parking intérieur ne soit pas conforme aux dispositions contractuelles serait à qualifier de défaut de conformité, assimilé par la jurisprudence aux vices de construction, régis par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

À supposer qu'il ne s'agisse en l'occurrence pas d'un défaut de conformité apparent, il serait du moins question d'un vice apparent au sens de l'article 1642-1 du Code civil, l'emplacement de parking étant en effet impropre à sa destination, à son usage et à une jouissance paisible.

Ce trouble n'ayant pas fait l'objet d'une décharge ni à la réception, ni dans un délai d'un mois après la prise de possession par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) conformément à l'article 1642-1 du Code civil, il pourrait être soulevé pendant trente ans.

Il serait donc établi en cause que ce défaut de conformité affecterait de manière significative la valeur et l'utilisation de l'emplacement de parking.

Face aux contestations adverses sur ce point, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) répliquent que l'article 7.1.3 intitulé « *Divers* », du cahier des charges, invoqué par la société SOCIETE2.) pour se décharger de sa responsabilité, serait à lire ensemble avec le titre intitulé « *Pouvoirs du constructeur* » tel qu'exposé aux pages 36 et 37 de l'acte de vente, ne trouverait aucune application en l'espèce.

Les tuyaux ne seraient en effet pas à considérer comme de la maçonnerie brute non enduite, de sorte que la prédite clause suivant laquelle les mesures pourraient subir de légères modifications, serait inapplicable.

Par conséquent et contrairement aux assertions adverses, l'installation de tuyaux sur la superficie du sol du parking n'aurait pas été permise par l'application de la clause 7.1.3. du cahier des charges : celle-ci prévoyant en effet uniquement l'hypothèse d'une modification des cotes de la maçonnerie brute non enduite et des mesures inscrites dans les plans ; la pose des tuyaux n'y étant aucunement visée.

De plus, la possibilité de modification « *du projet de base* » en application de la prédite clause 7.1.3., ne concernerait que des modifications de détails sur les parties communes de l'immeuble, ce qui exclurait les parties privatives.

En l'occurrence, il résulterait des « *clauses figurant à la page 36 et 37* » de l'acte de vente en état futur d'achèvement signé par les requérants, que des modifications ne pourront nuire ni à la structure, ni à la solidité de la bâtisse, ni à l'intérêt commun de tous les copropriétaires, encore moins « *influencer* » les parties privatives déjà vendues, sauf accord exprès et préalable des intéressés. Le positionnement des tuyaux sur l'emplacement privatif rendrait celui-ci impropre à l'usage auquel on le destine. S'ils avaient en effet su que les tuyaux litigieux devaient se situer sur leur parking, ils n'auraient pas acheté cet emplacement de parking, encore moins pour le montant déboursé.

Face aux contestations de la société SOCIETE2.) quant à la possibilité de la relocation des tuyaux et l'opposition de celle-ci de procéder par « *réparation en nature* », les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se prévalent des conclusions de l'expertise PERSONNE5.), qui aurait retenu, à la page 7 du rapport, qu'« *un autre passage* » des tuyaux serait tout à fait possible, partant qu'il serait possible de déplacer les tuyaux litigieux de manière à ne plus causer de dommage. Plus particulièrement, la réalisation d'un nouveau trajet des trois tuyaux à partir du mur de la face-avant serait envisagée à la page 9 du rapport.

Les contestations adverses par rapport à la possibilité d'une réparation en nature seraient partant à rejeter.

À supposer que les tuyaux litigieux ne puissent pas être retirés de l'emplacement de parking et que la mise en conformité de l'emplacement aux stipulations contractuelles soit impossible, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sollicitent la réparation par équivalent de leur préjudice conformément à l'article 1147 du Code civil. Ils demandent la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer le montant de 40.000.- euros à titre de moins-value et contestent à cet égard le calcul tel qu'opéré par la société SOCIETE2.) pour retenir une moins-value d'uniquement 19,25 euros. En effet, le tableau unilatéral dressé en ce sens par la société SOCIETE2.) serait contredit par les conclusions de l'expertise PERSONNE5.), qui a pour rappel, retenu que la perte de superficie causée par la présence des trois tuyaux s'élève, sur la largeur, à 1 m2.

Dans la mesure où ils n'auraient jusqu'à ce jour pas pu jouir pleinement et entièrement de leur propriété et particulièrement de leur emplacement de parking intérieur, l'existence d'un trouble de jouissance dans leur chef serait, contrairement aux assertions adverses,

établie en cause. Ce trouble serait prouvé notamment par l'expertise PERSONNE5.), ayant conclu que la présence des trois tuyaux constitue un « *handicap* » tant lors du stationnement, que lors de la montrée/descente du véhicule.

Le trouble de jouissance subi par les requérants s'élèverait à 95.450.- euros (calcul du préjudice sur une période de 5 années, 2 mois et 21 jours, à savoir jusqu'au 27 décembre 2022) + p.m.) notamment à 50.- euros par jour, à compter de la date de 27 décembre 2018, date de la réception de l'emplacement litigieux.

Au vu des faits exposés ci-avant, il serait également manifeste que les requérants sont quotidiennement préoccupés par cette situation et subiraient stress et angoisse du fait de ne pas pouvoir paisiblement jouir de l'emplacement de parking mais également du fait du risque sérieux d'une fuite en cas d'accident, d'autant plus alors qu'ils sont parents d'un enfant en bas âge et pas en mesure de circuler librement autour de la voiture stationnée pour notamment installer et manipuler le siège-enfant.

Eu égard à ces considérants, l'existence d'un préjudice moral personnel, direct et certain, serait établie en cause.

Faisant finalement valoir qu'ils auraient été contraints d'introduire une action en justice pour faire valoir leurs droits à l'égard du promoteur, ils demandent à ce que celui-ci soit condamné à leur rembourser les honoraires d'avocat exposés en cause, tels qu'ils résultent des demandes de provision accompagnées d'une preuve de paiement, suivantes : du 12 août 2021, à hauteur de 4.680.- euros TVA comprise ; du 23 février 2022, à hauteur de 3.510.- euros TVA comprise ; du 12 décembre 2022, à hauteur de 3.510.- euros TVA comprise ; du 21 mars 2023, à hauteur de 2.230.- euros, TVA comprise ; du 12 juillet 2023, à hauteur de 2.900.- euros TVA comprise.

En ce qui concerne la demande dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.), les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) indiquent se réserver le droit d'engager la responsabilité du syndicat ; celui-ci n'ayant pas dû accepter lors de la réception des parties communes, que des tuyaux communs se situent sur un emplacement privatif, et donc le défaut de conformité apparent.

Dans la mesure où il serait dans l'intérêt de la copropriété qu'il soit remédié aux non-conformités, compte tenu notamment du risque encouru pour la copropriété en cas de collision avec les tuyaux, il y aurait lieu d'ordonner au syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.) de laisser libre accès aux parties communes de la résidence et plus particulièrement, au premier sous-sol, à la société SOCIETE2.) et toute autre société désignée par cette dernière, aux fins de procéder au retrait des tuyaux litigieux, et ce, sous peine d'astreinte.

La société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance en la pure forme.

Quant aux faits d'espèce, elle explique que suite à la réception des clés en date du 4 septembre 2018, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient, par un courriel du 9 janvier 2019 adressé au *project manager* de la résidence, fait part de leur insatisfaction concernant la présence des tuyaux sur le mur adjacent leur emplacement de parking.

En réplique, il aurait été, par un courriel du 10 janvier 2019, expliqué aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) qu'au moment de l'élaboration des plans, les plans techniques n'étaient pas encore figés et que la mise en place des tuyaux était due à des nécessités techniques.

Après analyse des doléances des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) suite auxquelles il s'était avéré que la surface de leur emplacement de parking était 2,7485 % plus petit que prévu, et dans la mesure où les tuyaux pouvaient potentiellement occasionner une gêne pour les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) pour entrer dans leur emplacement (l'entrée étant initialement de 2,42 mètres), la société SOCIETE2.) aurait « rétabli[t] l'entrée de la place de parking à 2,80 mètres pour éviter tout désagrément avec les prédits tuyaux », de sorte que la « perte de place » ne se chiffrerait désormais plus qu'à « 0,07 % » de la surface totale.

La société SOCIETE2.) fait en l'occurrence valoir qu'une relocalisation des tuyaux ne serait pas possible. Elle explique que les plans initiaux prévoyaient « *la pompe à chaleur dans la descente du garage, sur le côté de la résidence* ». Ce positionnement, en pente, n'aurait pas « *permis l'accès au garage* » de sorte que le déplacement de la pompe à chaleur aurait été impératif. Après analyse, il se serait avéré que le seul emplacement possible « *se situait de l'autre côté de la résidence, au niveau du deuxième sous-sol* », de sorte que le cheminement des tuyaux au sous-sol constituait la seule possibilité de relier ces derniers vers la pompe à chaleur.

Ce changement expliquerait « *ainsi le passage des tuyaux du côté droit de la résidence, et non du côté gauche le long de la rampe tel qu'il était prévu* ».

La société SOCIETE2.) explique que le rallongement des tuyaux ne serait techniquement pas possible puisque le positionnement actuel des tuyaux permettrait d'éviter une perte de charge caractéristique, ce qui ne serait pas le cas avec un rallongement.

Elle fait valoir qu'elle aurait par courrier d'avocat du 13 juin 2019 proposé l'instauration d'une expertise amiable, ainsi que la mise en place de grilles métalliques accompagnées d'un certificat démontrant leur résistance, tant en rassurant les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) quant à l'absence de dangerosité des tuyaux, ces derniers auraient continué d'insister à faire relocaliser les tuyaux.

À cet égard, la société SOCIETE2.) conteste l'existence d'un préjudice dans le chef des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) du fait de la présence des tuyaux litigieux.

Elle fait plaider que si l'emplacement de parking se trouve effectivement privé d'une partie de sa superficie, ce serait dans le respect de la marge de tolérance de 3 % telle que

prévue dans l'acte notarié de vente. Dans cette limite, aucune réclamation ne serait admise.

D'ailleurs, comme les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient obtenu l'emplacement de parking ayant la plus grande surface, leur crédibilité quant aux difficultés de stationnement serait ébranlée.

Les photographies versées en cause démontreraient à suffisance que les tuyaux ne présentent aucun obstacle au stationnement.

La société SOCIETE2.) conteste la présence d'un quelconque produit dangereux dans les tuyaux. Une telle affirmation serait contredite par l'attestation testimoniale de la société SOCIETE7.), qui certifie que les tuyaux de chauffage, relatifs au circuit de chauffage - et non à la pompe à chaleur -, contiennent de l'eau chaude à 35°C. Il ne serait aucunement question de produit chimique et aucun risque de brûlure en cas de fuite n'existerait. Le simple fait que l'attestant, professionnel en matière d'installation thermique, travaille avec la société SOCIETE2.) ne saurait suffire pour écarter l'attestation versée aux débats, de sorte que la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en ce sens serait à rejeter.

Face au reproche d'avoir failli à l'obligation de délivrance conforme, la société SOCIETE2.) réplique que cette obligation renverrait à « *l'idée de transmission de la maîtrise essentiellement matérielle de la chose* » ; l'acheteur devant en effet être mis en mesure de prendre possession du bien. Dans la mesure où les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient été en mesure de prendre possession de l'emplacement de parking, cette obligation aurait été respectée par la société SOCIETE2.).

De plus, il serait de jurisprudence que le constructeur doit prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter tout préjudice à autrui lors des travaux qu'il exécute et doit réaliser les travaux en conformité avec les règles de l'art. Bien qu'aucun acte ou document ne mentionne en cause que des tuyaux devaient se situer sur l'emplacement litigieux, le déplacement de la pompe à chaleur, nécessitant le passage des tuyaux au sous-sol et plus précisément sur l'emplacement de parking des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), aurait été la solution la plus optimale afin de concilier, le respect des obligations et la délivrance d'un bien réalisé dans les règles de l'art et dans les délais contractuellement prévus.

Contrairement aux assertions adverses, l'expertise unilatérale PERSONNE5.), outre d'avoir été réalisée sans que la société SOCIETE2.) n'ait pu faire valoir ses observations, n'aurait à aucun moment conclu que les travaux n'étaient pas réalisés conformément aux règles de l'art. L'expert PERSONNE5.) se bornerait uniquement à affirmer qu'il n'existe aucun obstacle à la réalisation d'un « *autre trajet* » des tuyaux.

Or, les conclusions de l'expert sur ce point seraient lacunaires pour n'être corroborées par aucun élément tangible, l'expert ayant seulement affirmé que « *tout trajet (de*

tuyauterie) doit être le plus court et direct possible. Ainsi chaque tournant ou déviation ne fait que diminuer la performance espérée ».

En tout état de cause, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne rapporteraient pas la preuve qu'une surface présentant une différence supérieure à 3 % à la surface commandée, leur fut délivrée.

Par ailleurs, contrairement aux contestations émises sur ce point par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), ces derniers auraient été informés, par un courrier du 30 juillet 2018, de la possibilité pour la société SOCIETE2.) de réaliser des travaux postérieurement à la remise des clefs. Aussi, « *la notice descriptive* » ferait état au-dessous de chaque plan que la perspective est non contractuelle, que les cotes et les renseignements sont donnés à titre indicatif et que toutes les surfaces indiquées sur les plans sont des surfaces nettes et qu'ils pourront varier en fonction des besoins techniques lors de « *la réalisation du bâtiment* ».

Dans la mesure où les documents contractuels, à savoir l'acte notarié précisant sous le point intitulé « *condition d'exécution des travaux - Tolérances* – », une tolérance de 3 %, et la notice descriptive précitée, feraient « *ressortir leur accord quant à des modifications possibles* » et que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient signé des documents contractuels permettant la modification du projet, l'affirmation de ceux-ci suivant laquelle ils n'auraient pas été informés de l'existence des tuyaux serait sans pertinence aucune.

Face aux contestations émises par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) quant à l'application de l'article 7.1.3 de la note descriptive, la société SOCIETE2.) estime que le raisonnement des requérants à cet égard serait manifestement erroné alors que la question ne serait pas de savoir si des tuyaux constituent de la maçonnerie brute non enduite mais celle de savoir si la variation de la superficie de l'emplacement de parking livré aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) est ou non supérieure à 3 %.

En ce qui concerne l'application des articles 1616, 1617 et 1618 du Code civil, la société SOCIETE2.) estime que ces articles ne trouveraient pas à s'appliquer, alors que l'indication du prix « *à toute la mesure* », c'est-à-dire un prix par mètre carré, serait exigé.

En l'espèce, une telle contenance ne serait non seulement pas indiquée au contrat mais il appartiendrait en tout état de cause aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) d'établir que la contenance délivrée ne correspond pas à celle indiquée à l'acte notarié de vente, ce que ceux-ci resteraient en défaut de faire. De plus, le délai d'action en matière de défaut de contenance serait d'un an à partir de la conclusion du contrat.

Dans la mesure où l'acte notarié de vente a été dressé en date du 19 décembre 2016 et que la demande adverse date du 23 mars 2021, soit d'il y a plus de cinq ans, l'application du prédit article 1616 du Code civil serait exclue en cause.

En ce qui concerne la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) basée sur l'existence d'un vice, la société SOCIETE2.) conteste que la présence de tuyaux sur l'emplacement de parking puisse être assimilée à un vice. Elle soutient que les requérants ne justifieraient pas en quoi la présence des tuyaux ne leur permet pas de garer leur voiture. Les photographies versées en cause démontreraient au contraire que ceux-ci auraient un usage tout à fait normal de leur emplacement de parking. Le fait que plusieurs manœuvres soient nécessaires pour pouvoir garer le véhicule s'expliquerait davantage par la constellation des lieux ; l'emplacement se situant en effet le long d'un mur latéral, de sorte qu'il serait, par définition, plus difficile de se garer.

Bien que la jurisprudence interprète extensivement les vices de construction à « *toutes les malfaçons courantes, ainsi que les défauts de conformité et de qualité* », les tuyaux en cause, d'une largeur d'environ 16 centimètres et accolés au mur sans gêner le passage de véhicule, ne sauraient être assimilés à un quelconque vice, de sorte que la demande adverse sur cette base, serait à écarter pour ne pas être fondée.

Pour le surplus, la société SOCIETE2.) relève que la largeur du parking de 2,42 mètres au niveau des tuyaux, serait supérieure à un grand nombre d'emplacements de parking privé. S'il n'existe effectivement pas de norme légale fixant la largeur minimum d'un emplacement de parking au Luxembourg, plusieurs décisions françaises (cf. CA Colmar, 24 février 2022 n° 69/2022) se seraient basées, à titre indicatif, sur la norme française dite « *NFP 91120* », homologuée par le directeur général de l'Association française de normalisation le 5 mars 1996 afin d'apprécier l'existence d'un éventuel vice caché quant à la largeur d'un emplacement privé, qui recommande une largeur de 2,30 mètres en cas d'obstacle (notamment un côté bordé par un mur). Or, la largeur de l'emplacement de parking des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) mesurée au niveau des tuyaux, serait supérieure.

Si, par impossible, le tribunal venait à déclarer la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) fondée, la société SOCIETE2.) rappelle qu'au vu « *des besoins techniques* », tels qu'évoqués ci-avant, le retrait des tuyaux ne se serait pas envisageable.

Par conséquent, la demande en réparation en nature serait à écarter.

La société SOCIETE2.) indique accepter tout au plus de poser autour des tuyaux litigieux, une protection afin d'amortir tous chocs éventuels, sinon toute autre solution que le tribunal estime légitime.

En ce qui concerne la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sur base des dispositions de l'article 1184, alinéa 2, du Code civil, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'eu égard à la réception de l'ouvrage intervenue en date du 4 septembre 2018, les règles de la responsabilité de droit commun seraient inapplicables, de sorte qu'il conviendrait d'appliquer les règles spécifiques découlant des articles 1642-1 et suivants du Code civil.

En ce qui concerne la demande tendant à la réparation par équivalent, formulée en ordre subsidiaire, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'au vu de l'absence d'un défaut de conformité et d'un quelconque vice, les conditions de l'article 1147 du Code civil ne se trouveraient pas remplies en cause.

Si le tribunal devait néanmoins accueillir la demande subsidiaire des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), la société SOCIETE2.) conteste *le quantum* réclamé par les parties adverses, à savoir la somme de 40.000.- euros, qui serait disproportionnée par rapport au prix d'acquisition de l'emplacement de parking qui se serait élevé à 26.900.- euros, et ce d'autant plus alors que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient bénéficié du plus grand emplacement de parking ; le coût des emplacements étant unitaire.

Ainsi, à supposer qu'une indemnité devait être retenue au profit des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), celle-ci serait à calculer *au prorata* de la prétendue « moins-value » effective, et il conviendrait dès lors de comparer le prix effectivement payé pour la surface utile.

Les tuyaux litigieux représentent 0,0113 mètre carré, soit 0,07 % de la surface totale (15,79 mètre carré). Ainsi, si le tribunal devait être amené à fixer une indemnité, ce serait partant sur base de la perte de 0,0113 mètre carré de la surface totale (15,79 mètres carrés), ce qui représenterait la somme de 19,25 euros.

Face à la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) tendant à la réparation du préjudice moral subi, la société SOCIETE2.) conclut au rejet de cette demande, qui ne serait établie ni en son principe, ni en son *quantum*.

Il en serait de même de la demande en réparation d'un préjudice du chef de troubles de jouissances ; les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) restant en défaut de démontrer en quoi la présence des tuyaux constitue un trouble de jouissance puisqu'ils peuvent jouir pleinement de leur emplacement de parking.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, cette demande serait également à rejeter pour ne pas être fondée.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes adverses, la société SOCIETE2.) demande à ce que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) soient condamnés à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la qualification des relations contractuelles

Il est constant en cause que suivant un acte de vente en état futur d'achèvement du 19 décembre 2016, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont acquis auprès de la société SOCIETE2.), différents lots dans la Résidence PERSONNE3.), dont notamment l'emplacement de parking litigieux situé au deuxième sous-sol de ladite résidence.

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.

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

En l'espèce, les conditions de qualification du contrat en vente en état futur d'achèvement étant remplies au sens de l'article 1601-3 précité du Code civil, il convient de retenir que les parties sont liées par un contrat de vente d'immeuble à construire soumis aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

3.2. Quant à la responsabilité de la société SOCIETE2.)

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) demandent à voir engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) pour défaut de conformité, sinon vice apparent.

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 (cf. JurisClasseur Civil code, articles 1601-1 à 1601-4, fasc. 10, n° 58).

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 (cf. RAVARANI (G.), Tableau des délais d'action en matière de garantie des immeubles vendus ou construits, P. 28, n° 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. Le critère réside donc dans la notion de défectuosité ou d'anomalie.

La non-conformité est la livraison d'une chose différente de celle promise. Autrement dit, le vendeur va livrer un immeuble correct, mais qui ne répond pas aux spécifications du contrat (à l'inverse du vice de construction dans lequel l'immeuble livré est bien conforme aux engagements contractuels, mais se trouve affecté d'une anomalie ou d'une défectuosité).

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 (cf. TOURNAFOND (O.), Droit de la construction, Dalloz 2010, dossier 532, vente d'immeuble à construire : exécution, n° 180).

Les défauts de conformité relèvent non pas de l'obligation de garantie mais de l'obligation de délivrance.

En l'espèce, force est de constater que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) soutiennent en premier lieu que la société SOCIETE2.) aurait failli à son obligation de délivrance dans la mesure où celle-ci n'aurait pas livré un bien conforme aux stipulations contractuelles.

Il y a partant lieu d'analyser le bien-fondé de la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sur base des dispositions régissant l'obligation de délivrance.

En ce qui concerne l'obligation de délivrance à charge du vendeur d'immeuble à construire, le tribunal rappelle que celle-ci est régie par les dispositions de droit commun des articles 1604 et suivants du Code civil. C'est sur base de l'obligation de délivrance et

non de l'obligation de garantie que se régleront les contestations relatives à la non-conformité de la chose livrée. Le vendeur n'est déchargé de l'obligation de délivrance qu'en livrant un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat.

Le défaut de conformité s'apprécie au regard des prescriptions contractuelles prises au sens large, ce qui permet d'englober : 1° la notice descriptive (ou le devis descriptif général) annexée au contrat (cf. CA Versailles, 20 oct. 1998, RD imm. 1999.268, obs. C. Saint-Alary-Houin) ; 2° les normes légales et réglementaires qui entrent dans le champ contractuel du fait de l'article 1135 du Code civil (cf. Cass. 3e civ. 12 oct. 1978, D. 1979, IR 56 : non-conformité aux normes anti-incendie ; 6 oct. 1993, JCP 1993. IV. 2555 : non-conformité aux prescriptions du permis de construire ; V. aussi D. SIZAIRE, article préc., fasc. 82-20, no 21 et s.) ; 3° les documents publicitaires lorsque la jurisprudence décide de leur conférer valeur contractuelle. En revanche les promesses contenues au contrat préliminaire ne seront pas prises en considération pour apprécier la conformité de l'ouvrage (cf. Cass. 3e civ. 17 nov. 1999, RD imm. 2000.191, obs. C. Saint-Alary-Houin), ce qui est parfaitement normal dans la mesure où le contrat de réservation obéit à un régime autonome (cf. Dalloz, Répertoire de droit civil / Vente d'immeuble à construire Civ. – Olivier TOURNAFOND, 2024, n° 164)

Pour éviter les défauts de conformité, le vendeur d'immeuble sur plans doit prendre deux types de précautions : a) tout d'abord, conduire le programme de manière cohérente ce qui implique de ne conclure aucune vente tant que les marchés de travaux n'ont pas été passés avec les entrepreneurs, de ne jamais promettre aux acquéreurs autre chose que ce qui a été promis par les entrepreneurs et de surveiller étroitement les entrepreneurs jusqu'à la réception des travaux (c'est pourquoi, d'ailleurs, l'art. 1601-3 c. civ. laisse jusqu'à cette date les pouvoirs de maître de l'ouvrage au vendeur) ; b) ensuite, stipuler si possible des marges et tolérances. Ces clauses sont de deux types : Les premières prévoient la possibilité de remplacer un matériau ou un élément d'équipement par un autre identique ou équivalent [...]. Les secondes admettent un certain pourcentage d'erreur dans le calcul des dimensions de l'immeuble, généralement de l'ordre de 2 % à 3 % ; la tolérance doit être calculée sur la surface de chaque pièce et non sur la surface globale de l'immeuble. Ces clauses sont licites à condition de demeurer d'amplitude raisonnable. En pratique, ces clauses suscitent peu de litiges.

La seule condition requise pour exercer l'action est l'existence d'une non-conformité au regard des prescriptions contractuelles. La gravité de l'inexécution n'entre pas ici en ligne de compte, à la différence du vice qui doit remplir certaines conditions pour être pris en charge au titre des articles 1792 et suivants du Code civil. En principe, même un défaut de conformité mineur (prises de courant différentes, dimensions légèrement inférieures à ce qui était prévu) permettra de mettre en œuvre l'action en inexécution contractuelle pour défaut de conformité (cf. Dalloz, Répertoire de droit civil / Vente d'immeuble à construire Civ. op.cit., n° 192).

Une erreur communément répandue consiste à subordonner la sanction des défauts de conformité à la preuve de l'existence d'un préjudice subi par l'acquéreur. En réalité le préjudice est une conséquence de l'inexécution et non une condition de celle-ci ; cette

dernière résulte automatiquement de l'inaccomplissement, par le vendeur, des obligations nées du contrat. Même en l'absence de tout préjudice, le principe de force obligatoire du contrat permet au créancier d'invoquer l'exécution en nature ou la résolution de la convention (cf. Cass. 3e civ. 5 févr. 1971, Bull. civ. III, no 90 ; 4 mai 1982, JCP 1982. IV. 246 ; 26 janv. 1983, JCP 1983. IV. 107). Si, en outre, le créancier a éprouvé un préjudice du fait de l'inexécution, il pourra alors réclamer en sus l'allocation de dommages-intérêts à titre de réparation.

L'action n'est pas non plus subordonnée à l'existence d'une réserve écrite de l'acquéreur au moment de l'entrée dans les lieux, à la différence de ce qui se passe dans les marchés de travaux au moment de la réception des travaux (cf. Dalloz, Répertoire de droit civil / Vente d'immeuble à construire Civ. op.cit., n° 195).

En l'espèce, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se prévalent de différents documents contractuels, et plus précisément du contrat de vente en état futur d'achèvement, du cahier de charges et des plans d'architectes et font valoir que leur emplacement de parking mentionné sur les plans en tant que lot NUMERO7.), devait disposer d'une largeur de 2,80 mètres. Du fait de la présence de trois tuyaux, leur emplacement de parking se trouverait privé d'une partie de sa surface, ce qui constituerait un défaut de conformité.

La société SOCIETE2.), tout en ne contestant pas la présence des tuyaux litigieux sur l'emplacement privatif des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), soutient avoir rempli son obligation de délivrance étant donné que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) étaient en mesure de prendre possession de leur bien ; obligation de délivrance « [renvoyant] à l'idée de transmission de la maîtrise essentiellement matérielle de la chose ».

Elle affirme en outre avoir informé les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) par courrier du 30 juillet 2015 de « la possibilité » pour le promoteur de réaliser « des travaux » postérieurement à la remise des clefs. Elle se réfère en outre à « la notice descriptive » de laquelle il se dégagerait que la « perspective » est non contractuelle, que les cotes et les renseignements sont donnés à titre indicatif et que toutes les surfaces indiquées sur les plans sont des surfaces nettes pouvant varier en fonction des besoins techniques lors de « la réalisation du bâtiment ».

De plus, en application de l'article 7.1.3 de la note descriptive et des clauses de l'acte notarié de vente prévoyant une marge de tolérance de 3 %, aucune réclamation de la part des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne serait possible ; la perte de surface se situant en deçà de ce pourcentage.

Le tribunal rappelle que l'obligation de délivrance implique pour le vendeur l'obligation de livrer un immeuble conforme, en ce qui concerne les surfaces, les matériaux et les équipements, aux stipulations du contrat.

S'il est certes vrai que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) se sont vus livrer l'emplacement de parking acquis, à savoir le lot NUMERO7.), et que les surfaces au sol dudit lot présentent effectivement les dimensions prévues au contrat, toujours est-il que du fait de la présence de trois tuyaux d'une dimension de 18 cm (profondeur) et de 14 cm (largeur), respectivement de 24 cm (profondeur) et de 45 cm (largeur de deux tuyaux) [cf. mesurage effectué par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et l'expert PERSONNE5.) et non autrement contesté par la société SOCIETE2.)], accolés au mur et s'étalant du plafond jusqu'au sol, le volume de l'emplacement privatif NUMERO7.) se trouve incontestablement réduit.

Ainsi, compte tenu de l'étendue de l'obligation incombant au vendeur à cet égard, impliquant le respect non seulement de la dimension au sol d'une surface mais également du volume d'une surface, tel que contractuellement stipulé, l'argumentaire de la société SOCIETE2.) tendant à soutenir qu'elle aurait respecté l'obligation de délivrance en ce que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) étaient en mesure de prendre possession de leur bien, est à écarter pour ne pas être fondé.

En ce qui concerne ensuite l'argumentaire de la société SOCIETE2.) tendant à soutenir qu'elle aurait, par un courrier du 30 juillet 2015, informé les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) de « *la possibilité* » pour le promoteur de réaliser « *des travaux* » postérieurement à la remise des clefs, cet argumentaire est à rejeter pour être dépourvu de pertinence, alors que cette possibilité n'a pas été mise à profit par le promoteur.

En effet, il ne résulte non seulement d'aucun élément probant du dossier que les parties aient, à un quelconque moment, procédé à la modification d'un quelconque document contractuel mais ce courrier, adressé aux requérants préalablement à la remise des clés de l'appartement, libellé comme suit : « *Nous vous confirmons la remise des clefs de votre nouvel appartement en date du 4 septembre 2018 à 10 heures.*

A cette date, un procès-verbal de réception définitif sera dressé.

Nous vous rappelons que cette remise des clés ne pourra se faire qu'à condition exclusive que l'ensemble des factures (plan de paiement et suppléments) soit réglé.

Cependant, nous attirons votre attention sur le fait que certains petits travaux pourront être effectués ultérieurement, ainsi que la livraison des emplacements intérieurs. [...], » parle uniquement de « *petits travaux* » et aucunement de la modification de l'emplacement de la pompe à chaleur et tout ce qu'une telle modification engendre.

S'agissant de l'argumentaire de la société SOCIETE2.) tendant à soutenir qu'il se dégagerait de « *la notice descriptive* » que la « *perspective* » est non contractuelle, que les cotes et les renseignements sont donnés à titre indicatif et que toutes les surfaces indiquées sur les plans sont des surfaces nettes pouvant varier en fonction des besoins techniques lors de « *la réalisation du bâtiment* », le tribunal a du mal à saisir cet argumentaire qui parle des variations non contractuelles alors qu'il est en l'espèce question de la surface acquise par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) aux termes du contrat de vente, et plus particulièrement celle du lot privatif NUMERO7.) constituant un emplacement intérieur de 15,79 m². Il ne saurait ainsi être question des

renseignements donnés à titre indicatif, mais des surfaces contractuellement déterminées.

Du fait de la présence des tuyaux litigieux qui s'étalent du plafond au sol, sur des endroits ponctuels de l'emplacement, la surface actuelle de l'emplacement litigieux ne correspond plus à celle stipulée au contrat (cf. raisonnement ci-dessus).

Partant, l'argumentation sous-jacente de la société SOCIETE2.) est pareillement à écarter.

En ce qui concerne finalement l'argumentaire de la société SOCIETE2.) qu'en application de l'article 7.1.3 de la note descriptive et des clauses de l'acte notarié de vente prévoyant une marge de tolérance de 3 %, aucune réclamation de la part des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne serait possible, il échet tout d'abord de relever que l'article 7.1.3 intitulé « *Divers* » de la notice descriptive de la « *Residence PERSONNE3.)* », stipule ce qui suit : « *Les cotes et mesures inscrites dans les plans sont des cotes de la maçonnerie brute non enduite. Les mesures peuvent subir de légères modifications suite aux données locales et études. Une différence inférieure à 3% entre les mesures indiquées dans les plans et les mesures finales effectives ne peut en aucun cas donner lieu à des contestations, ristournes ou retenues de paiement* ».

Par ailleurs, l'acte de vente en état futur d'achèvement du 19 décembre 2016, stipule ce qui suit : « *2) Condition d'exécution des travaux — Tolérances*
Pour l'exécution des travaux restant à faire, le vendeur s'oblige à se conformer aux plans et descriptions des travaux et fournitures visés à l'exposé fait aux présentes.
Il est convenu que les surfaces et les cotes figurant sur les plans sont affectés d'une tolérance de trois pour cent (3%) en plus ou en moins et que dans ces limites aucune réclamation ne sera prise en considération. »

Tel que précédemment relevé, les surfaces au sol de l'emplacement litigieux ont été respectées, de sorte que contrairement aux assertions de la société SOCIETE2.) sur ce point, l'on ne se situe pas dans l'hypothèse visée par l'article précité 7.1.3, repris à la page 20 de l'acte notarié de vente conclu entre parties le 19 décembre 2016.

En l'occurrence, il est en effet question d'un encombrement ponctuel de la surface résultant de la présence de trois tuyaux s'étalant du plafond jusqu'au sol, qui réduit le volume de l'emplacement privatif par rapport aux dimensions contractuellement stipulées.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent et compte tenu des pièces soumises au tribunal, il est établi en cause que la société SOCIETE2.) n'a pas rempli son obligation de délivrance conforme aux stipulations contractuelles pour avoir implanté un élément d'équipement commun sur une partie d'un lot privatif.

Dans la mesure où il résulte des principes dégagés ci-avant, régissant la matière des non-conformités, que la sanction des défauts de conformité n'est pas subordonnée à la

preuve de l'existence d'un préjudice subi par les acquéreurs, les développements de part et d'autre quant à l'existence d'un préjudice dans le chef des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), et plus précisément la question de savoir si les requérants éprouvent ou non des difficultés pour stationner leur véhicule, sont inopérants en cause.

Dans le même ordre d'idée, la question débattue entre parties de savoir si les tuyaux contiennent ou non des substances chimiques, de nature à constituer un danger en cas d'endommagement des tuyaux, est sans pertinence dès lors que la responsabilité de la société SOCIETE2.) pour défaut de conformité est engagée indépendamment de l'existence ou non d'un préjudice dans le chef de son cocontractant.

Il suit de tout ce qui précède que la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) tendant à voir engager la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) pour défaut de conformité, est à déclarer fondée en principe.

3.3. Quant à l'indemnisation des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.)

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) demandent à titre principal à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée à procéder ou à faire procéder à l'enlèvement des trois tuyaux litigieux.

Au soutien de cette demande, ils se réfèrent à l'expertise réalisée par l'expert PERSONNE4.) qui aurait retenu qu'une relocalisation des tuyaux litigieux était tout à fait possible.

Tout en indiquant ne pas avoir été présente lors de l'expertise diligentée par les requérants, la société SOCIETE2.) soutient en l'espèce qu'un déplacement des tuyaux ne serait techniquement pas possible.

Le tribunal rappelle tout d'abord 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.

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.

Il découle de ces principes que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) peuvent se prévaloir, comme moyen de preuve, du rapport de l'expert PERSONNE4.) qu'ils produisent, dans la mesure où il a été communiqué aux parties et discuté contradictoirement.

Sous le point n° 5 intitulé « *Énumérer d'éventuelles alternatives permettant le retrait des tuyaux et libérer l'emplacement* » de son rapport d'expertise du 6 janvier 2022, l'expert indique que les tuyaux prennent source dans le local de chauffage (deux pour la pompe à chaleur et un pour l'aération) pour *par suite*, sortir vers le côté latéral/droit de l'immeuble, que les tuyaux sortent de la chaufferie (doubles coudes) pour rejoindre le couloir, que les tuyaux d'aération traversent la buanderie et les caves et « *vers le milieu de la dernière pièce* ». Il précise que les deux tuyaux de la pompe à chaleur accusent un double coude à 90° (x 2) pour revenir dans la buanderie et que les tuyaux arrivent finalement dans la cave (à droite) « *et là bizarrement, ils subissent un à deux coudes de plus pour retourner vers l'intérieur avant de monter vers le garage n° ADRESSE7.)* ».

En ce qui concerne la possibilité de déplacer les tuyaux de l'emplacement privatif des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), l'expert PERSONNE5.) est d'avis « *que rien n'empêche la réalisation d'un nouveau trajet pour les trois tuyaux à partir du mur de la face avant comme suit : [croquis]* » et souligne avoir « *vérifié l'espace sur le recul latéral/droit afin de constater s'il y a un obstacle quelconque qui empêche la réalisation de la proposition de l'expert. Il n'a rien trouvé de probant* ».

Le tribunal constate qu'en l'occurrence, la société SOCIETE2.) ne prend pas concrètement position par rapport à la proposition des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) de déplacer les tuyaux suivant le schéma élaboré par l'expert mais maintient sa position qu'un déplacement des tuyaux est techniquement impossible. Au soutien de ses contestations en bloc, elle ne fournit cependant aucun élément probant.

Comme un début de preuve est rapporté par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) établissant la possibilité de relocation des tuyaux suivant un cheminement alternatif, il y lieu d'instituer une expertise judiciaire et de charger un expert judiciaire avec la mission de se prononcer sur la possibilité de déplacer les tuyaux litigieux situés sur l'emplacement privatif des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), et dans l'affirmative, de déterminer le cheminement des tuyaux tout en évaluant le coût des travaux nécessaires à cette fin.

Le cas échéant, dans l'hypothèse où la relocalisation des tuyaux s'avèrerait techniquement impossible, sinon serait jugée inopportune par l'expert compte tenu notamment de l'envergure des travaux à réaliser dans la résidence aux fins de la relocalisation de trois tuyaux, l'expert est invité à déterminer la moins-value dans le chef des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) résultant de la présence des tuyaux litigieux sur leur emplacement privatif.

Dans la mesure où la responsabilité de principe est retenue en l'espèce dans le chef de la société SOCIETE2.), il convient d'imposer l'avance des frais de cette expertise à celle-ci.

En attendant le résultat de cette expertise judiciaire ordonnée par le tribunal, il y a lieu de réserver les différents chefs d'indemnisation réclamés par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), ainsi que la demande de ces derniers dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE3.), sise à L-ADRESSE1.) et les demandes accessoires formulées de part et d'autre.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) sur base de la responsabilité contractuelle,

dit la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.à r.l. pour violation de l'obligation de délivrance, fondée,

partant, avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder Monsieur PERSONNE6.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE8.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- se prononcer sur la possibilité de déplacement des trois tuyaux situés sur l'emplacement privatif d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), et dans l'affirmative, de déterminer le cheminement des tuyaux et d'évaluer le coût des travaux nécessaires à cette fin ;

- le cas échéant, dans l'hypothèse où la relocalisation des tuyaux s'avèrerait techniquement impossible, sinon serait jugée inopportune par l'expert compte tenu notamment de l'envergure des travaux à réaliser dans la Résidence PERSONNE3.) aux fins de la relocalisation des trois tuyaux, déterminer la moins-value dans le chef d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) résultant de la présence des tuyaux litigieux sur leur emplacement privatif,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

ordonne à la société SOCIETE2.) S.à r.l. de payer à l'expert le montant de 2.000.- euros au plus tard pour le 21 novembre 2024, à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 16 janvier 2025 au plus tard,

charge Madame le premier juge Emina SOFTIC de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par Madame le Président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées et par simple note au plume,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les frais et les dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.