

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00664

Audience publique du jeudi, vingt-huit novembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2024-02174 du rôle

Composition :

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Jackie MORES, 1^{er} juge;
Alix KAYSER, 1^{er} juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

- 1) Madame **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) Monsieur **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

demandeurs,

défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Alexandre GRIGNON, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.) d'activités de Capellen, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

défenderesse,

demanderesse par reconvention, comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, en date du 28 février 2024, les demandeurs ont fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 15 mars 2024 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, deuxième chambre, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-02174 du rôle pour l'audience publique du 15 mars 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et remise à celle du 19 mars 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 15 octobre 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Alexandre GRIGNON, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de ses parties.

Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, en remplacement de Maître David YURTMAN, exposa les moyens de sa partie.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

En date du 16 avril 2013, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont conclu avec la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, « **SOCIETE1.)** » un acte notarié de vente en état futur d'achèvement en vue de la construction d'un appartement avec balcon au premier étage, d'une cave et de deux emplacements de parking dans la résidence ADRESSE3.) sise à L-ADRESSE1.).

Par une ordonnance rendue le 29 octobre 2021, le juge des référés a ordonné une expertise et a commis Monsieur Christian R. ROBERT (ci-après, l'« **expert ROBERT** ») avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- constater et décrire les désordres, vices, malfaçons, inachèvements et non-conformités dont est affecté l'appartement des parties PERSONNES 1 et 2.) au sein de la résidence ADRESSE3.) sise à ADRESSE4.) ;
- constater et décrire les désordres, vices, malfaçons, inachèvements et non-conformités affectant le sous-sol et notamment les emplacements de parking ;
- déterminer les causes et origines exactes des éventuels désordres, vices et malfaçons affectant les parties privatives des parties PERSONNES 1 et 2.) au sein de la résidence ADRESSE3.) sise à ADRESSE4.) ;
- déterminer et décrire les moyens pour remédier aux désordres, vices, malfaçons, inachèvements et non conformités constatées ;
- chiffrer les éventuels coûts de réparations et de réfections à exécuter.

Par une ordonnance rendue le 30 septembre 2022, le juge des référés a ordonné l'ajout à la mission d'expertise des points suivants :

- constater et décrire les désordres, vices, malfaçons, inachèvements et non-conformités affectant la façade de la résidence ADRESSE3.) sise à ADRESSE4.) ;
- déterminer les causes et origines exactes des désordres, vices et malfaçons affectant la façade de la résidence ADRESSE3.) sise à ADRESSE4.) ;

- déterminer et décrire les moyens pour remédier aux désordres, vices, malfaçons, inachèvements et non conformités constatées ;
- chiffrer les coûts des travaux de réparations et de réfection à exécuter. »

L'expert ROBERT a rendu son rapport en date du 6 juillet 2023.

Par courrier du 28 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont mis SOCIETE1.) en demeure de procéder à la remise en état des défauts constatés par l'expert ROBERT et de procéder au paiement du montant total de 22.514,74 EUR à titre de frais d'expertise et de frais et honoraires d'avocat.

Procédure

Par acte d'huissier du 28 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation d'SOCIETE1.) à remédier à tous les désordres affectant tant les parties privées des parties demanderesses que les parties communes de la résidence ADRESSE3.), tel que préconisé par l'expert ROBERT dans son rapport d'expertise du 6 juillet 2023, dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir le tout sous peine d'astreinte non comminatoire de 1.000,- EUR par jour de retard.

Les parties demanderesses demandent à titre subsidiaire, l'autorisation de faire intervenir une entreprise tierce afin d'effectuer les travaux de remise en état préconisés par l'expert ROBERT, à charge pour SOCIETE1.) de rembourser les frais occasionnés par l'intervention de ladite entreprise tierce, sur simple présentation de facture par les parties demanderesses à SOCIETE1.) en application de l'article 1144 du Code civil.

Elles sollicitent à titre encore plus subsidiaire la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement du montant de 144.227, 87 EUR à titre de dommages et intérêts pour les vices et malfaçons affectant la résidence ADRESSE3.).

Les parties demanderesses basent ces chefs de demandes principalement sur les articles 1642-1, 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur les articles 1134, 1147 et 1184 du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Elles demandent en tout état de cause la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement du montant de 11.635,36 EUR à titre de frais d'expertise, du montant de 10.879,38 EUR à titre des frais et honoraires d'avocat, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 28 août 2023, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement du montant de 10.000,- EUR à titre de préjudice moral et au paiement d'une indemnité d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'audience du 15 octobre 2024, les parties demanderesse demandent le rejet des pièces invoquées par SOCIETE1.) et lui communiquées le 10 octobre 2024. Elles admettent avoir communiqué leurs pièces en date du 8 octobre 2024.

Elles concluent à la recevabilité de leurs demandes relatives aux désordres affectant les parties communes de la résidence ADRESSE3.). Elles estiment que ces désordres, en affectant les parties communes, constituent également une atteinte à leur propriété. SOCIETE1.) serait d'ailleurs forclosé à présenter ce moyen dans la mesure où le juge des référés l'aurait tranché dans l'ordonnance du 30 septembre 2022.

A l'appui de leurs prétentions, les parties demanderesse exposent que leur appartement a connu des infiltrations et que leur balcon, les locaux au sous-sol et la façade du soubassement du palier ainsi que les revêtement des marches et contre-marches des escaliers d'accès de la résidence ADRESSE3.) sont affectés de désordres et non-conformités, tel que cela résulterait du rapport de l'expert ROBERT. L'expert ROBERT aurait évalué le coût des travaux de remise en état au montant de 144.227,87 EUR.

Elles estiment dès lors qu'SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité contractuelle en ayant manqué à son obligation de résultat de réaliser un ouvrage exempt de vices.

Elles contestent être forcloses à agir concernant les défauts affectant la façade du soubassement du palier. Elles estiment que la façade constitue un tout et est à qualifier de gros-œuvre.

Pour autant que le tribunal ne ferait pas droit à la demande tendant à la condamnation d'SOCIETE1.) de procéder aux travaux de réfection et de remise en conformité, les parties demanderesse estiment qu'il y aurait lieu de les autoriser sur base de l'article 1144 du Code civil, à charger une entreprise tierce d'effectuer lesdits travaux.

Elles font valoir que le préjudice matériel qu'elles ont subi englobe encore les frais d'expertise d'un montant de 11.635,56 EUR, qu'elles auraient avancés à l'expert ROBERT.

Elles soutiennent encore avoir subi un préjudice moral, qu'elles évaluent à 10.000,- EUR du chef des tracasseries qu'elles auraient subies par le fait d'avoir dû recourir à un expert et introduire une action en justice. Elles auraient encore droit au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans la présente instance dans la mesure où la responsabilité d'SOCIETE1.) serait « *incontestable* ».

SOCIETE1.) s'oppose au rejet des pièces qu'elle a communiquées aux parties adverses le 10 octobre 2024, dans la mesure où elle n'aurait reçu les pièces de ces dernières que le 9 octobre 2024.

Elle expose avoir proposé aux parties demanderesse d'intervenir pour remédier aux problèmes affectant les parties privatives de ces dernières, de sorte qu'aucune absence de réaction ne saurait lui être reprochée. SOCIETE1.) indique qu'elle marque son accord à procéder aux travaux de réfection du balcon.

Elle estime qu'aucune intervention ne saurait être envisagée en ce qui concerne les problèmes affectant les parties communes de la résidence ADRESSE3.) dans la mesure où les autres copropriétaires n'auraient pas donné leur accord.

SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la forme de l'assignation du 28 février 2024.

Elle conclut à l'irrecevabilité des demandes des parties demanderesse pour autant qu'elles concernent les parties communes de la résidence ADRESSE3.) pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de ces dernières. Les parties demanderesse resteraient en défaut d'établir un préjudice personnel, distinct du trouble collectif en ce qui concerne les défauts et non-conformités énumérés par les parties demanderesse aux points 1 à 4 et 6 à 9 dans l'assignation du 28 février 2024, à savoir l'absence de ventilation naturelle du parking, les défauts et non-conformités affectant la dalle et les rigoles du parking, la façade de soubassement du pallier et le revêtement des marches et contre-marches de l'escalier d'accès, l'absence d'un robinet d'incendie armé et d'une ventilation des caves et de la buanderie. Elle estime que les parties demanderesse n'ont qualité à agir que pour les défauts affectant le balcon.

Pour autant qu'elle soit condamnée à la remise en état de ces défauts et non-conformités, SOCIETE1.) demande que cette remise en état soit conditionnée par l'accord des autres copropriétaires.

Elle donne encore à considérer que seul le syndicat des copropriétaires saurait recevoir, le cas échéant, les dommages et intérêts pour la remise en état des défauts et non-conformités affectant la résidence ADRESSE3.).

SOCIETE1.) s'oppose à ce que le rapport de l'expert ROBERT soit entériné dans la mesure où la position de ce dernier serait « *ambivalente* ». SOCIETE1.) explique qu'elle a chargé la société SOCIETE2.) (ci-après, « **SOCIETE2.** ») de réaliser une étude de faisabilité.

L'expert ROBERT aurait donné son accord de principe au cours des opérations d'expertise aux conclusions de SOCIETE2.), à savoir de « *condamner le raccordement entre le réseau d'égout et le caniveau de l'entrée de parking* » et qu'un robinet d'incendie armé ne serait pas exigé. Il aurait toutefois dans son rapport final préconisé de lourds travaux pour le raccordement des rigoles aux égouts et l'installation d'un robinet d'incendie armé.

Concernant la non-conformité de la dalle du parking invoquée par les parties demanderesse, SOCIETE1.) conclut à l'absence d'un préjudice dans le chef de ces dernières au vu du fait qu'elles seules se plaignent d'une pente insuffisante de la dalle.

SOCIETE1.) fait valoir que les parties demanderesse sont forcloses à solliciter la réfection des désordres affectant le soubassement de la façade au niveau du pallier. L'expert ROBERT aurait retenu que les désordres n'affecteraient que le crépi. Le crépi serait à qualifier de menu d'ouvrage dans la mesure où il n'aurait qu'une fonction esthétique. L'action relative à la façade se prescrirait dès lors par deux ans.

SOCIETE1.) soutient encore que les escaliers ne sont affectés d'aucun défaut, de sorte que les parties demanderesse devraient être déboutés de ce chef de la demande.

SOCIETE1.) conteste tant en leur principe qu'en leur quantum les frais « *annexes* » dans la mesure où les travaux préconisés par l'expert ROBERT n'auraient pas lieu d'être. Elle estime que les frais d'expertise devraient être à charge des parties demanderesse dans la mesure où ces dernières auraient fait élargir la mission d'expertise en l'absence d'un accord des autres copropriétaires.

Pour autant que la demande devrait être déclarée fondée en son principe, SOCIETE1.) sollicite à ce que les frais d'expertise soient proratisés par rapport au frais de remise en état du balcon, de sorte qu'elle devrait prendre en charge le montant de 434,- EUR à titre de frais d'expertise.

Elle conteste également le préjudice moral invoqué par les parties demanderesses tant en son principe qu'en son quantum dans la mesure où ces dernières resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un trouble de jouissance. Les parties demanderesses n'auraient pas non plus minimisé leur préjudice en n'ayant pas réagi à la proposition d'intervention d'SOCIETE1.). Les parties demanderesses auraient encore été à l'origine de l'élargissement inutile de la mission d'expertise.

SOCIETE1.) conteste finalement la demande des parties demanderesses à titre des frais et honoraires d'avocat tant en son principe qu'en son quantum dans la mesure où ces dernières ne verseraient en cause que des demandes de provisions sans détails des prestations effectuées et sans preuve de paiement des honoraires.

SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel la condamnation des parties demanderesses au paiement du montant de 10.000,- EUR à titre d'honoraires d'avocat.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la demande tendant au rejet des pièces

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir rejeter les pièces produites par SOCIETE1.) pour communication tardive.

Aux termes de l'article 279 du Nouveau Code de procédure civile, « *la partie qui fait état d'une pièce s'oblige à la communiquer à toute autre partie à l'instance* ».

L'article 282 du même code permet au juge d'écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

En effet, la communication des pièces doit se faire de telle manière que la partie adverse ait matériellement le temps d'en prendre inspection pour préparer sa défense.

SOCIETE1.) a communiqué les pièces qu'elle entend invoquer dans la présente instance le 10 octobre 2024, après avoir reçu communication des pièces des parties demanderesses le 8 octobre 2024, soit 3 jours ouvrables avant l'audience des plaidoiries.

Il y a dès lors lieu de retenir que les parties demanderesses ont eu matériellement le temps de prendre inspection des pièces litigieuses.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de rejet des pièces formulée par les parties demanderesses.

Quant au moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour autant qu'elle concerne les parties communes de la résidence ADRESSE3.), pour défaut de qualité à agir dans le chef des parties demanderesses.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté, que les locaux au sous-sol de la résidence ADRESSE3.), à savoir le parking, la buanderie et les caves, ainsi que la façade du soubassement du pallier et les escaliers d'accès à la résidence ADRESSE3.) sont à qualifier de parties communes.

Même si SOCIETE1.) soulève que les parties demanderesses n'ont pas intérêt et qualité à agir pour les défauts et non-conformités énumérés aux points 1 à 4 et 6 à 9 dans l'assignation du 28 février 2024, elle précise que les parties demanderesses n'ont qu'intérêt et qualité à agir pour les défauts affectant le balcon.

Il y a dès lors lieu d'analyser si les parties demanderesses ont qualité à agir pour l'absence de ventilation naturelle du parking, d'un robinet d'incendie armé, de portes de cave et de buanderie coupe-feu et d'une ventilation des caves et de la buanderie ainsi que pour les défauts et non-conformités affectant la dalle et les rigoles du parking, la façade de soubassement du pallier et le revêtement des marches et contre-marches de l'escalier d'accès.

Les parties demanderesses arguent qu'SOCIETE1.) est forclosé à invoquer ce moyen dans la mesure où le juge des référés a statué sur ce même moyen dans son ordonnance du 30 septembre 2022.

Le tribunal rappelle que la décision prise en référé n'a qu'une autorité de chose jugée au provisoire et est dépourvue d'autorité de chose jugée à l'égard du juge du fond avec la conséquence que les parties conservent le droit de poser à nouveau devant le juge du fond et de faire juger par lui en sens contraire les questions déjà résolues en référé. (Cour d'appel, 30 mai 2018, numéro 44159 du rôle, arrêt n° 114/18)

Le tribunal, statuant au fond, n'est donc pas tenu par la décision prise par le juge des référés.

Il y a lieu de rappeler qu'il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande. L'action en justice s'entend uniquement du pouvoir de saisir un juge pour qu'il se prononce sur l'existence d'un droit méconnu ou contesté. L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé. Or, le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.

Plus précisément, quant au défaut de qualité, il y a lieu de relever que la qualité pour agir en justice est définie comme le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice ou encore le titre qui permet à une partie d'exiger du juge qu'il statue sur le fond du litige.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, et qui ne se trouve pas autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

Aux termes de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « la loi du 16 mai 1975 »), « *L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toute action récursoire* ».

Aux termes de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975, « *Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires [...]. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. [...]* ».

Il résulte des articles 11 et 12 de la loi 16 mai 1975, d'une part, que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis de tous tiers (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, 1978, n°101).

D'autre part, il en résulte que chaque copropriétaire est admis à défendre ses droits privatifs, à l'instar d'un propriétaire ordinaire. Même si l'atteinte concerne exclusivement les parties communes, il y a encore trouble dans la jouissance ou la propriété des lots, chaque lot comprenant une quote-part indivise des parties communes. Cette action est cependant soumise à la preuve de l'existence d'un préjudice personnel (M. Elter et F. Schockweiler, La copropriété des immeubles bâtis, n° 106 à 108).

Les articles 11 et 12 précités sont d'ordre public.

L'expert ROBERT a constaté la présence d'infiltrations d'eau dans l'appartement des parties demanderesses au niveau du balcon. Il est constant en cause qu'SOCIETE1.) ne conteste pas la qualité à agir dans le chef des parties demanderesses quant aux infiltrations dans l'appartement des parties demanderesses et quant aux désordres affectant le balcon. SOCIETE1.) marque son accord pour remédier à ces défauts. Il y a dès lors lieu de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont qualité à agir et intérêt à agir par rapport aux infiltrations et aux désordres affectant le balcon.

En ce qui concerne les locaux du sous-sol de la résidence ADRESSE3.), l'expert ROBERT a relevé dans son rapport les désordres et non-conformités suivants :

- *« l'absence d'une ventilation naturelle (permanente) du parking,*
- *l'absence de pente dans la dalle de parking et présence d'une contre-pente envers la cave privée PERSONNE2.),*
- *raccordement des rigoles au réseau d'égout respectivement absence de raccordement,*
- *absence d'un robinet d'incendie armé dans le parking,*
- *présence de portes d'accès aux locaux dans le parking sans performance coupe-feu,*
- *absence de ventilation des locaux (caves + buanderies) dans le parking après mise en conformités des portes coupe-feu. »*

L'expert ROBERT a encore relevé des désordres affectant la façade de soubassement du palier d'accès ainsi que le revêtement des marches et contre-marches du pallier d'accès à l'immeuble.

Les désordres affectant la dalle du parking, l'absence de raccordement des rigoles, l'absence d'une ventilation naturelle du parking, l'absence de porte coupe-feu pour accéder à la buanderie, l'absence d'un robinet d'incendie armé, et les désordres affectant la façade et l'escalier d'accès de l'immeuble, en constituant des parties communes, engendrent un préjudice collectif. Il appartient dès lors aux parties demanderesse de prouver qu'elles ont subi un préjudice personnel.

Les parties demanderesse ne précisent pas quel serait leur préjudice personnel. Elles ne font que renvoyer aux décisions citées dans l'ordonnance rendu par le juge des référés en date du 30 septembre 2022 pour justifier leur qualité à agir. Il y a dès lors lieu de retenir que les parties demanderesse ne justifient d'aucun préjudice personnel par rapport à ces désordres et non-conformités.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée pour défaut de qualité à agir par rapport aux désordres affectant la façade et l'escalier du pallier, les désordres le parking et les non-conformités liés à la protection d'incendie et des eaux du parking, et par rapport aux non-conformités affectant la buanderie.

Les parties demanderesse ont toutefois qualité à agir et intérêt à agir en ce qui concerne le défaut de conformité lié à l'absence de porte coupe-feu au niveau de leur cave privative et par conséquent elles ont également qualité à agir pour l'absence de ventilation des caves qui est directement en lien avec l'absence de porte coupe-feu qui affecte leur partie privative.

Quant à la demande principale

Il est constant en cause, pour ne pas être contesté, que les parties privatives de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait l'objet d'une réception en date du 26 mars 2014.

Le vendeur d'un immeuble à construire a l'obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vice, dans un délai déterminé et conforme aux prescriptions contractuelles.

Dans les ventes d'immeubles en l'état futur d'achèvement la garantie des défauts de la chose vendue est régie par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil.

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 ».

Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun (article 1147 du Code civil).

L'article 2270 du Code civil prévoit que les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages.

L'article 1792 du Code civil prévoit que si l'édifice périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans.

Les constructeurs/promoteurs ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices. Il est admis que cette obligation est une obligation de résultat. Il suffit dès lors que l'acquéreur établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice.

SOCIETE1.) ayant la qualité de vendeur promoteur, elle est tenue de la garantie décennale et biennale vis-à-vis de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

En cas de vices de construction, les prédicts articles instituent une garantie respectivement décennale pour les vices affectant le gros œuvre et en compromettant la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages.

L'expert ROBERT a constaté en « *sous-face de la dalle de balcon* » des « *auréoles de teinte brunâtre et jaunâtre au droit de l'avaloir des EP assimilables à des tâches d'humidité et des micro-organismes* » et que « *la mesure d'humidité relève un état mouillé à cet endroit* ». Il a encore relevé des « *boursoufflures au droit du mur extérieur du côté gauche de la porte d'accès au balcon* ».

Quant à l'origine de ces infiltrations affectant l'appartement des parties demanderesse, l'expert ROBERT a constaté ce qui suit : « *les boursoufflures du plâtre et décollements du papier peint observés au droit du mur de la salle à manger adjacent à la porte d'accès au balcon sont principalement dus aux défauts affectant la membrane d'étanchéité au droit du relevé de façade vis-à-vis. Vu la présence d'un isolant de socle (de type neopor) inappropriée car favorisant une remontée ascensionnelle d'eau, un effet de pont thermique favorisant la condensation intérieure, ne peut pas être exclu non plus.* » Il a encore relevé qu'il y a une « *évacuation des eaux pluviales en « cascade » en combinaison avec un positionnement d'avaloir contre la façade* », une « *réduction importante de la section libre d'écoulement de l'avaloir* », un « *mode de pose des dalles du balcon sur une chape drainante* » réduisant l'écoulement libre des eaux en surface et favorisant leur stagnation, une « *hauteur de relevé d'étanchéité de seulement 5 cm au droit de l'accès au balcon, une absence d'un trop plein* ».

L'expert préconise les mesures de remise en état du balcon suivants :

- « *Prolongation de la descente EP dans l'avaloir en assurant un raccordement/écoulement d'eau à double niveau, y compris reféction de la couche d'étanchéité au du raccord d'avaloir.* »
- « *Réparation du relevé d'étanchéité et correction du détail de socle ETICS dans l'emprise du balcon conforme au détail de principe indiqué + remise en peinture de la façade adjacente.* »
- « *Décapage et évacuation de la chape drainante et mise en place des plots comme support de dalle* »

- « *Réalisation d'un trop plein en rive de dalle* »
- « *Remise en peinture de la sous-face du balcon* »
- « *Remise en du mur adjacent au balcon dans la salle à manger de l'apt PERSONNE2.)* »

L'expert ROBERT relève que l'absence de portes coupe-feu pour les caves du parking est contraire à la réglementation en vigueur et n'est pas conforme au plan de compartimentage prévoyant des portes « EI-60-S ».

L'expert ROBERT préconise le remplacement de la porte de la cave pour remédier à la non-conformité. Du fait de l'installation d'une porte coupe-feu, l'expert ROBERT retient qu'il y a lieu de procéder à la mise en place d'une ventilation des caves. Il propose que la ventilation des caves soit réalisée par le biais d'un « *ventilateur de pulsion intégré dans la fenêtre du local vélo donnant dans la cour anglaise et d'un gainage de distribution à travers les caves* » et par l'installation d' « *une batterie électrique pour maintenir les caves hors gel* ». Pour garantir l'extraction des caves, l'expert suggère une réalisation « *naturelle par le biais de grille intumescence ou de clapets coupe-feu donnant vers le parking intégré dans la cave du fond* ».

En présence d'un rapport d'expertise contradictoire, les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

SOCIETE1.) ne critique les conclusions de l'expert ROBERT ni par rapport aux infiltrations dans l'appartement des parties demanderesses et aux désordres affectant le balcon ni par rapport à l'absence de portes coupe-feu et ventilation pour les caves.

A défaut d'élément de nature à mettre en cause les conclusions de l'expert, y a lieu d'entériner les conclusions de l'expert ROBERT.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la présomption de responsabilité édictée par les articles 1792 et 2270 du Code civil est établie dans le chef de SOCIETE1.) pour les infiltrations dans l'appartement des parties demanderesses et pour les désordres affectant le balcon ainsi que pour la non-conformité affectant la porte de la cave de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et également l'absence de ventilation des caves.

Il suit des développements qui précèdent qu'il y a lieu de dire fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tendant à la réparation en nature des vices affectant le balcon, à la mise en conformité de leur porte de cave et à la mise en place d'une ventilation des caves, et ce selon les préconisations de l'expert ROBERT.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu d'ordonner la réparation voire l'exécution en nature par SOCIETE1.) de ces vices et non-conformité, dans le délai fixé dans le dispositif du présent jugement, en la condamnant à faire effectuer les travaux de réfection et de mise en conformité retenus par l'expert ROBERT dans son rapport d'expertise du 6 juillet 2023.

Il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation de la condition que les autres copropriétaires donnent leur accord aux travaux de mise en œuvre d'une ventilation des caves tel que le sollicite SOCIETE1.) dans la mesure où le tribunal ne saurait connaître d'une difficulté d'exécution qui n'est qu'hypothétique à ce stade.

En application de l'article 2059 du Code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

La condamnation à une astreinte relève donc de l'appréciation souveraine du juge du fond.

Il n'y a pas lieu d'assortir l'exécution des travaux précités d'une astreinte dans la mesure où SOCIETE1.) a donné son accord à procéder aux travaux de réfection du balcon et si elle n'a pas proposé de réaliser les autres travaux, cela est lié aux moyens qu'elle avait à faire valoir et qui ont été tranchés par le tribunal de céans.

Les parties demanderesses sollicitent encore la somme de 10.000.- EUR au titre du préjudice moral subi.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent avoir subi un préjudice moral consistant en des tracasseries subies face à l'inaction d'SOCIETE1.).

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les parties demanderesses ont dénoncé la présence d'infiltrations dans leur appartement à SOCIETE1.) par courrier du 2 avril 2021 et cette dernière ne s'est déclarée prête à intervenir que le 31 août 2023 et ce, suite au dépôt du rapport de l'expert ROBERT.

Il peut dès lors être admis que la présence de moisissures dans leur appartement a causé des tracasseries dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et il y a partant lieu de leur allouer un montant évalué *ex aequo et bono* à 500.- EUR de ce chef.

Les parties demanderesses estiment qu'il appartient à SOCIETE1.) de prendre exclusivement à sa charge les frais d'expertise et demandent de ce fait le remboursement du montant de 10.879,38 EUR.

En principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise (cf. Morel, Traité élémentaire de procédure, n° 692, p.34) et sont à supporter, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, par la partie qui succombe.

Le sort des frais d'expertise sera donc tranché ensemble avec les autres frais et les dépens ci-dessous.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement du montant de 10.879,38 EUR à titre des frais et honoraires d'avocat. Ils versent à cet égard les mémoires d'honoraires de leur mandataire.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à

savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cass., 9 février 2012, n° 2881).

Toutefois, les frais et honoraires payés pour engager une procédure ne sont en lien avec la faute alléguée que dans la mesure où le montant mis en compte de ce chef ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Indépendamment de la question de savoir si la SOCIETE1.) a commis une faute, il y a lieu de relever que les parties demanderesse versent des notes d'honoraires qui ne comportent pas le détail des prestations effectuées, de sorte que le lien de causalité n'est en tout état de cause pas à suffisance établi.

La demande en indemnisation des parties demanderesse au titre des frais et honoraires d'avocat est par conséquent à déclarer non fondée.

SOCIETE1.) demande la condamnation des parties demanderesse au paiement de frais d'avocat d'un montant de 10.000,- EUR.

SOCIETE1.) reste en défaut de motiver cette demande. Elle ne verse par ailleurs aucune pièce pour appuyer cette demande.

En effet, en l'absence de notes d'honoraires et de relevé des prestations effectuées, le tribunal n'est pas en mesure de vérifier si les prestations étaient nécessaires, utiles et en lien avec l'affaire, donc de vérifier la réalité du préjudice.

Il y a lieu de retenir que le préjudice allégué n'est pas établi à suffisance, de sorte que la demande d'SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'elles n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge respective l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Enfin, en ce qui concerne les frais et dépens, l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, sont à mettre à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) conjointement pour un tiers et d'SOCIETE1.) pour deux tiers.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal ne dispense cependant pas d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire qu'à la charge de donner caution ou de justifier de solvabilité suffisante conformément aux article 567 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

Par ces motifs :

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

dit qu'il n'y a pas lieu au rejet des pièces produites en cause par la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour autant qu'elle concerne les désordres et non-conformité affectant la dalle du parking, la ventilation naturelle du parking, le raccordement des rigoles, la protection d'incendie du parking, et la porte et la ventilation de la buanderie ;

dit recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) pour autant qu'elle concerne les désordres et non-conformités affectant le balcon, la porte de la cave de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et la ventilation des caves de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA, à effectuer dans un délai de 6 mois à compter de la signification du présent jugement, les travaux de réfection retenus par l'expert Christian R. ROBERT dans son rapport du 6 juillet 2023 afin de remédier aux défauts affectant (i) le balcon située au 1^{er} étage de l'immeuble sis à L-ADRESSE6.), ADRESSE7.), appartenant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ii) de rendre conforme la porte d'accès à la cave appartenant à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) et (iii) de rendre conforme la ventilation des caves de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une condition ou d'une astreinte ;

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en ce qu'elle tend à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA au paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), le montant de 500,- EUR de ce chef;

dit les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA en paiement de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés recevables mais non fondées et en déboute ;

dit les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable mais non fondées et en déboute ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, et les impose pour un tiers conjointement à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) et pour deux tiers à la société anonyme SOCIETE1.) SA.