

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial 2025TALCH06/00005**

Audience publique du jeudi, deux janvier deux mille vingt-cinq.

### **Numéro de rôle TAL-2024-01895**

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;  
Jackie MORES, premier juge ;  
Muriel WANDERSCHIED, premier juge ;  
Claude FEIT, greffière.

**Entre :**

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître Doriane BOUMEDIENE, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat à la Cour susdit,

**et :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions,

**défenderesse**, comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Sanem.

## **FAITS :**

Par exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, en date du 15 février 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 8 mars 2024 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1<sup>er</sup> 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-2024-01895 du rôle pour l'audience publique du 8 mars 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 12 mars 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 8 octobre 2024, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Doriane BOUMEDIENE, en remplacement de Maître François MOYSE, donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Nicolas BAUER répliqua et exposa ses moyens.

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

### **jugement qui suit :**

#### Faits

Par acte de vente du 12 novembre 2020 (ci-après, l' « **acte de vente** »), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, « **SOCIETE2.)** » a vendu à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, « **SOCIETE1.)** » un appartement avec terrasse en état futur d'achèvement, un emplacement intérieur, un emplacement extérieur et un jardin (ci-après, l'« **Immeuble** ») pour un prix de 1.555.600.- EUR. Par le même acte, SOCIETE1.) a encore acquis 326,118/1.000èmes d'un terrain sis à ADRESSE3.).

Un cahier des charges a été établi par SOCIETE2.) en date du 4 mars 2020 (ci-après, le « **cahier des charges** »).

Le prix de vente, payable en 21 échéances, comprises entre la date de l'achèvement des travaux de fondations et la date de remise des clés, a été réglé en totalité par SOCIETE1.), le dernier paiement ayant eu lieu le 30 mai 2022.

Un procès-verbal d'achèvement a été dressé en date du 5 juillet 2022.

Les conjoints PERSONNE1.) sont les bénéficiaires économiques d'SOCIETE1.) et habitent l'Immeuble.

Par ordonnance du 13 janvier 2023, le juge des référés a fait droit à l'assignation en référé-expertise d'SOCIETE1.) et a nommé l'expert Steve Etienne MOLITOR aux fins notamment de constater les vices, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons et autres désordres, non conformes aux prévisions contractuelles et/ou aux règles de l'art affectant l'Immeuble, d'en déterminer les causes et origines et de déterminer le coût et la durée des travaux requis pour y remédier, la moins-value affectant l'Immeuble et le préjudice causé en raison des retards et vices constatés.

L'expert MOLITOR a déposé son rapport en date du 24 octobre 2023 (ci-après, le « **rapport MOLITOR** »).

#### Procédure

Par exploit d'huissier du 15 février 2024, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

### Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) a initialement demandé la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnisation eu égard aux coûts actuels des réparations à entreprendre, estimés à 50.000.- EUR, avec les intérêts légaux en matière commerciale, à compter de la signature du contrat en date du 12 novembre 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à complet paiement et à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 6.000.- EUR en réparation de son préjudice moral.

Elle base sa demande à titre principal sur la responsabilité du vendeur de l'immeuble à construire de l'article 1642-1 du Code civil et à titre subsidiaire sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

SOCIETE1.) demande à voir ordonner une expertise complémentaire « *pour évaluer le montant des réparations nécessaires pour que le bien immobilier soit correctement achevé* » conformément aux prévisions de l'acte du 12 novembre 2020, du cahier des charges du 4 mars 2020 et des règles de l'art.

Elle demande à voir condamner SOCIETE2.) d'ores-et-déjà à lui payer une provision d'un montant de 20.325.- EUR, correspondant au montant déjà alloué par l'expertise du 24 octobre 2023, à augmenter des intérêts de retard au taux légal actuellement en vigueur, à augmenter de 3 points 3 mois après la signification de la décision à intervenir et jusqu'à complet paiement du solde, à compter de l'assignation, sinon du jugement à intervenir.

En tout état de cause, SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnité d'un montant de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise présents et à venir, avec distraction au profit de Maître François MOYSE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande encore à voir assortir les condamnations à intervenir des intérêts de retard au taux légal actuellement en vigueur, à augmenter de 3 points 3 mois après la signification de la décision à intervenir et jusqu'à complet paiement du solde, à compter de l'assignation, sinon du jour du jugement à intervenir.

Elle sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution, sur minute et avant enregistrement.

A l'audience, SOCIETE1.) a augmenté le premier chef de la demande à un montant de 1.555.600.- EUR, équivalent à la valeur d'achat de l'Immeuble et le deuxième chef de la demande à un montant de 20.000.- EUR. Elle demande, désormais à titre subsidiaire, la condamnation aux montants de 50.000.- EUR et de 6.000.- EUR, initialement sollicités et, à titre plus subsidiaire, l'expertise complémentaire et la condamnation à une provision.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) soutient que l'Immeuble devait être un appartement de luxe achevé selon les règles de l'art et ce dans un délai de 14 mois à compter de la date de début des travaux, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Or, l'Immeuble serait mal fini et serait affecté de vices et malfaçons, l'humidité ayant pénétré les murs et les sols. Du fait des fortes intempéries, une large inondation se serait propagée dans la chape du bâtiment lors de sa construction initiale et une autre importante fuite d'une canalisation encastrée à l'arrière de la douche d'une salle de bain se serait répandue dans la pré-chape du rez-de-chaussée et serait remontée par capillarité dans les murs.

Ces inondations auraient nécessité des mois de réparations alors que les époux PERSONNE1.) auraient déjà emménagé l'Immeuble. Au vu de l'état de santé fragile de Mme PERSONNE1.), ils n'auraient pas pu se loger à l'hôtel durant toute la durée des travaux. Ils auraient donc subi des mois de travaux rendant leur vie quotidienne insupportable.

La partie demanderesse expose que lors de la visite des lieux de l'expert MOLITOR, l'origine des fuites d'eau avait été réglée par des travaux de rénovation et les murs étaient en voie de séchage. Cette visite, une année après les dégâts des eaux, n'aurait pas permis d'établir la situation vécue par les époux PERSONNE1.) pendant les premiers mois qui auraient suivi leur emménagement dans l'appartement.

La partie demanderesse ajoute que les dégâts et malfaçons étaient accompagnés de troubles importants de jouissance qui seraient venus gâcher la quiétude du propriétaire et qu'elle décrit comme suit :

«

- *l'humidité s'étant infiltrée dans les murs et les parquets et risquant de détruire certains meubles meublants et que cette humidité est très nocive pour la santé des époux PERSONNE1.), qui vivent dans cette atmosphère sans autre alternative possible) ;*
- *des moisissures à plusieurs endroits de l'immeuble, notamment du côté de la terrasse et du bureau (...)* ;
- *des travaux effectués pendant des semaines dans l'appartement, finitions et tentatives de réparation des malfaçons, avec le bruit insupportable les dérangeant fortement dans leur quotidien ;*
- *une chaleur intenable durant tout l'été dans l'appartement en raison du fait que la température à l'intérieur ne descendit pas en dessous de 26 degrés Celsius, ce qui est très probablement dû à des dysfonctionnements au niveau du système de ventilation, respectivement climatisation installé dans l'Immeuble ;*
- *des finitions des travaux non parfaites, de loin ;*
- *des parties communes non finies ou mal finies avec notamment la porte pour accéder à l'espace de stockage des poubelles qui serait trop petite et qui permettrait aux rongeurs d'entrer et de salir les espaces communs (...)* ; »

La partie demanderesse base sa demande principalement sur la responsabilité du vendeur d'immeuble en état futur l'achèvement et indique que l'acte de vente serait à qualifier de vente en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code civil. Plus précisément, elle se prévaut de vices apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil.

SOCIETE1.) soutient ainsi que la partie défenderesse, vendeur de l'Immeuble, a livré, courant juillet 2022, un appartement et des places de stationnement atteintes de vices, défauts et malfaçons les rendant impropres à leur utilisation.

Elle poursuit qu'aux termes de l'article 1642-1 du Code civil, le vice est considéré comme apparent lorsqu'il a été constaté par l'acquéreur à l'expiration d'un délai d'un mois après la

prise de possession par l'acquéreur. Elle argue avoir remarqué les vices et malfaçons et les avoir dénoncés au promoteur dès la réception de l'ouvrage litigieux.

SOCIETE1.) indique, en prévalant de l'article 1642-1, qu'en présence de ce type de vice, malfaçon ou défaut de conformité, l'acquéreur aurait le choix de demander la résolution du contrat, la réparation du vice ou la diminution du prix. Elle précise que si de nombreux travaux de réparation ont été réalisés, les vices et malfaçons n'auraient jamais été entièrement réparés. Elle conclut que la possibilité laissée par le prédit article que les vices soient réparés par le vendeur serait impossible, de sorte qu'il y aurait lieu de leur accorder une diminution du prix.

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) base sa demande sur la responsabilité de droit commun du cocontractant, plus particulièrement l'article 1147 du Code civil, se prévalant de l'obligation de résultat qui aurait pesé sur SOCIETE2.) de réaliser les travaux dans un délai imparti et dans les règles de l'art. Elle fait valoir que SOCIETE2.) n'a pas exécuté correctement et qu'elle n'a pas exécuté entièrement ses obligations contractuelles, de sorte qu'elle serait en droit de réclamer des dommages et intérêts de ce chef.

Pour justifier l'augmentation de sa demande à hauteur du prix d'acquisition, SOCIETE1.) se prévaut d'un courrier du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, pour conclure que l'Immeuble serait une construction non autorisée. Elle déduit ensuite du caractère « *illégal* » de la construction que l'Immeuble ne pourrait certainement pas être revendu, de sorte que son préjudice matériel serait à évaluer au prix d'achat de l'Immeuble.

La partie demanderesse maintient à titre subsidiaire les montants initialement requis qu'elle justifie par les dépenses requises pour réparer les malfaçons, désordres et dégâts de l'Immeuble et par la durée excessive pendant laquelle les époux PERSONNE1.) n'auraient pas pu jouir de façon paisible de leur Immeuble, ce qui aurait créé un préjudice matériel certain. De plus, elle argue que toutes les démarches entreprises pour obtenir leur dû ainsi que toutes les démarches judiciaires entreprises auraient créé un préjudice moral en raison des tracasseries que cela aurait entraîné. Les montants seraient à déterminer par voie d'expertise mais évalués forfaitairement, pour les besoins de la cause, aux sommes de 50.000.- EUR et de 6.000.- EUR respectivement.

Pour justifier le complément d'expertise demandé à titre subsidiaire, SOCIETE1.) expose que le rapport MOLITOR indique 29 postes de réparation pour un montant total de 20.235.- EUR, tout en précisant que des malfaçons pourraient ne pas avoir été relevées et que d'autres éléments cachés resteraient possibles.

Elle en conclut que l'expertise ne permet pas d'obtenir un décompte total et fiable du montant des réparations à effectuer dans l'Immeuble susvisé pour qu'il soit correctement achevé.

Elle fait encore valoir que l'expert devait évaluer le préjudice causé à la partie demanderesse en raison des retards et vices constatés mais que ce dernier ne se serait pas prononcé sur ce point.

Elle conclut qu'un complément d'expertise serait indispensable pour chiffrer efficacement le montant total des réparations nécessaires pour enfin permettre une jouissance du lieu sans dégâts ni malfaçons ainsi que pour chiffrer le préjudice causé à la partie demanderesse en raison des retards et vices constatés.

SOCIETE1.) fait valoir que le rapport MOLITOR n'est pas contredit en ce qui concerne les dépenses déjà évaluées, de sorte que la somme de 20.235.- EUR serait acquise. Il y aurait donc lieu de condamner la partie défenderesse à lui payer une provision à hauteur de ce montant.

**SOCIETE2.)** conteste l'existence de vices apparents alors qu'aucune réserve n'aurait été faite au moment de l'entrée dans les lieux.

Elle expose que la réception de l'Immeuble par la partie demanderesse au principal aurait eu lieu le 15 juillet 2022.

Elle soutient que le dégât des eaux dans la douche aurait eu lieu après la réception et aurait pour origine un trou percé dans une conduite, le flexible d'alimentation en eau sanitaire, par Monsieur PERSONNE1.).

SOCIETE2.) conteste toute responsabilité par rapport à l'humidité et fait valoir que l'expert n'indique pas qu'elle en serait responsable. D'ailleurs, Monsieur PERSONNE1.) aurait admis avoir percé un trou, ce qui aurait abouti dans la perforation du flexible d'alimentation en eau sanitaire. Contrairement aux allégations adverses, il n'y aurait pas eu d'intempéries causant l'humidité.

Elle indique que, faisant preuve de bonne volonté, elle aurait néanmoins procédé à la réparation des dégâts, procédant au remplacement du parquet. Il découlerait d'ailleurs du rapport d'expertise qu'il n'y aurait plus d'humidité, de sorte que le problème serait réglé.

Quant aux autres vices, ce serait l'infiltration d'eau initiale qui serait à l'origine de la plupart d'entre eux.

SOCIETE2.) explique que la partie demanderesse au principal était d'accord à ce qu'elle réintervienne pour régler les quelques choses encore à faire et que, pour cette raison, l'expert avait rendu un rapport intermédiaire.

En ce qui concerne la terrasse arrière, la partie défenderesse indique qu'il s'agit d'une partie commune sans toutefois en tirer une conséquence juridique.

SOCIETE2.) conteste encore la demande d'expertise complémentaire, indiquant que c'est Monsieur PERSONNE1.) qui aurait voulu donner des précisions et qu'il aurait dû attendre le rapport final.

SOCIETE2.) indique également que l'origine des plus gros dégâts ne serait pas établie.

Elle fait valoir que la diminution de prix ne serait pas justifiée. L'expert aurait été clair qu'il ne resterait que quelques petites finitions à faire.

SOCIETE2.) conclut ensuite à l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande. Elle indique qu'il aurait fallu demander l'annulation de la vente.

Elle conteste que la construction soit à qualifier d' « *illégal* » et indique que les faits relatifs à cette affirmation ne seraient pas contenus dans l'assignation.

Il y aurait eu une réunion en juillet 2024 avec le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité et il n'y aurait pas eu de suites. Elle explique que c'est uniquement l'autorisation requise sous la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau qui n'aurait pas été

donnée et qu'il aurait juste été question d'un mur mal placé. Elle conteste tout risque d'inondation en raison du ruisseau qui passerait derrière le bâtiment, la construction n'ayant pas touché à la configuration des lieux pour ce qui est dudit ruisseau.

**SOCIETE1.)** indique que quelques jours après la réception, toutes les plinthes auraient commencé à se décoller.

Elle fait valoir qu'il n'y a aucune preuve que Monsieur PERSONNE1.) ait percé un trou dans le flexible d'alimentation de l'eau sanitaire et souligne que l'humidité se trouvant dans tout le bâtiment, le fait de percer un tuyau ne saurait en être à l'origine.

Elle soutient que les problèmes d'humidité persisteraient dans la chape. Tous les murs et toutes les plinthes seraient affectés par l'humidité.

Elle ajoute que l'instruction du Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité ne serait pas terminée et soutient que le bâtiment aurait peut-être été construit trop près du ruisseau et que cela serait la cause des problèmes d'humidité rencontrés.

Sur question de la présidente du siège qui a soulevé la possible application du régime de la garantie légale des vices cachés, la partie demanderesse a indiqué que tous les vices et malfaçons sont des vices apparentes.

#### Motifs de la décision

##### Quant à la demande principale

Si SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'augmentation de la demande principale, elle ne développe pas de moyen en droit, se contentant d'indiquer qu'SOCIETE1.) aurait dû demander l'annulation de la vente.

Etant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions, le moyen est à rejeter.

Le tribunal note que si la partie demanderesse sollicite désormais principalement une indemnisation de son préjudice matériel à hauteur de la valeur d'achat de l'immeuble et un préjudice moral à hauteur de 20.000.- EUR, elle ne cite pas de nouvelle base légale pour ces chefs de la demande et ne développe pas de nouveaux moyens en droit, de sorte que la demande, telle que modifiée, reste basée à titre principal sur l'article 1642-1 du Code civil et à titre subsidiaire sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

Le tribunal note également que si SOCIETE1.) fait état d'un prétendu retard dans la réalisation des travaux, sa demande en indemnisation ne s'y rapporte pas.

Il convient dans un premier temps, de déterminer le cadre contractuel ayant existé entre parties à l'effet de le qualifier juridiquement.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

En matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

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

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

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

Cette disposition ne s'applique qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements: soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil. Survenant au-delà de ce délai, le vice perd en effet la qualification d'apparent pour s'entendre d'un vice caché relevant de l'article 1646-1 du Code civil (Jurisclasseur civil: Vente d'immeubles à construire, fasc. 20, numéro 93).

Dans un arrêt du 10 mai 2001, la Cour de Cassation a dit que l'article 1648 du code civil, réglant les conditions et le délai de l'action en garantie pour vice caché en matière de vente ne saurait s'appliquer au contrat d'entreprise (Cassation 10 mai 2001, n° 1792).

Etant donné que l'article 1646-1 du Code civil, précité, prévoit que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant 10 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 tenus en application des articles 1792 et 2270 du code civil, la vente en état futur d'achèvement est assimilée au contrat d'entreprise, de sorte que l'article 1648 du Code civil ne saurait s'appliquer. Le bref délai n'est pas applicable (Cour d'appel 14 avril 2005, numéro du rôle 28331 ; v. aussi Cour d'appel 3 juillet 2003, numéro du rôle 27112).

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

La réception est destinée à constater la conformité des travaux et leur exécution suivant les règles de l'art afin de faire courir les délais de garantie (CA, 17 novembre 2004, n° 28647 du rôle).

La réception des travaux étant comprise comme un acte juridique, elle doit résulter d'une volonté non équivoque de l'acquéreur de recevoir les travaux.

Cette réception peut être expresse et résulte alors d'un procès-verbal de réception contradictoire. Elle peut également être tacite, et se déduire de la prise de possession des lieux sans réserve expresse, du paiement complet des travaux, ainsi que de la location de l'immeuble. Mais la prise de possession ne doit cependant pas être équivoque.

En l'occurrence, le prix a également été payé dans son entièreté dès le 30 mai 2022.

Les parties ont signé un procès-verbal d'achèvement en date du 5 juillet 2022, portant sur l'appartement avec terrasse, l'emplacement intérieur, l'emplacement extérieur et le jardin. Ledit procès-verbal indique que « *les lieux ont été inspectés et reconnus conformes d'un commun accord sous réserve des garanties légales* ». Il y a eu à cette occasion remise des clés.

De plus, il découle des propres plaidoiries de la partie demanderesse que les époux PERSONNE1.) ont emménagé immédiatement dans les lieux.

Le tribunal déduit de ces éléments une volonté non équivoque de la partie défenderesse de recevoir les travaux à la date du prédit procès-verbal d'achèvement et de la remise des clés.

Il y a donc eu réception des travaux.

Au vu des contestations adverses, il n'est pas établi que les vices dont fait état la partie demanderesse étaient apparents à la date de la réception des travaux puisque aucune réserve n'a été formulée dans le prédit procès-verbal d'achèvement.

La prise de possession des lieux coïncide avec la prédite réception puisqu'il y a eu remise des clés à cette date.

Or, aucune correspondance dénonçant le moindre vice, non-conformité, inachèvement ou malfaçon ne figure au dossier. Des documents versés, le premier document faisant état de vices, non-conformités, inachèvement et malfaçons est l'assignation de référé du 4 octobre 2022.

l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

La partie demanderesse ne développe pas non plus en quoi les vices et autres désordres, repris au rapport MOLITOR, devraient être considérés comme apparents c'est-à-dire comme s'étant révélés à la date de la réception ou dans le mois qui a suivi la prise de possession des lieux.

La partie demanderesse reste donc en défaut d'établir le caractère apparent des vices et autres désordres invoqués.

Les vices sont donc à considérer comme vices cachés aux sens de l'article 1646-1 du Code civil.

La demande n'est donc pas recevable sur base de l'article 1642-1 du Code civil.

En présence d'une réception des travaux par les parties, c'est le régime de la garantie légale des vices cachés des articles 1792 et 2270 du Code civil et non celui des articles 1142 et suivants du même code qui s'applique.

La demande n'est donc pas non plus recevable sur la base subsidiaire de la responsabilité contractuelle et plus particulièrement de l'article 1147 du Code civil.

Si le tribunal peut requalifier juridiquement une demande, il ne saurait pas en modifier la cause.

Or, la partie demanderesse ayant expressément indiqué se prévaloir uniquement de vices apparents, il n'y a pas lieu de requalifier la demande et de l'analyser sur base des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil c'est-à-dire du régime de la garantie légale des vices cachés.

La demande principale est donc à déclarer irrecevable sur les bases légales invoquées.

Au vu de l'irrecevabilité de la demande principale, l'expertise complémentaire demandée n'est pas concluante pour l'issue du litige et est donc à rejeter.

Il n'y a pas non plus lieu d'allouer de provision à SOCIETE1.).

#### Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il n'est pas inéquitable de laisser à charge d'SOCIETE1.) les frais par elle engagés pour agir en justice.

Sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est donc à déclarer recevable mais non fondée.

Le tribunal met les frais et dépens de l'instance à charge de la partie demanderesse, en tant que partie qui succombe.

#### **Par ces motifs :**

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

**dit** la demande principale irrecevable sur les bases légales, principale et subsidiaire, invoquées ;

**rejette** la demande tendant à voir ordonner une expertise complémentaire ;

**rejette** la demande en allocation d'une provision ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure recevable mais non fondée et en déboute ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.