

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 41/24 - II - CIV

**Audience publique du vingt mars deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-00540 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

la société anonyme **SOCIETE1.)**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 11 mai 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1) **PERSONNE1.)**, épouse **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prêt exploit Gilles HOFFMANN du 11 mai 2023,

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

## **L A C O U R D ' A P P E L :**

Par exploit d'huissier de justice du 17 novembre 2021, **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** (ci-après les époux **GROUPE1.**) ont fait donner assignation à la société anonyme **SOCIETE1.)** (ci-après la société **SOCIETE1.**) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner, à titre principal à

- mettre en place une pente dans leur garage pour permettre l'évacuation de l'eau stagnante,
- remédier à la fuite d'eau constatée au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un autre mur, et de
- procéder à la réfection de leur façade.

A titre subsidiaire, ils ont demandé à la voir condamner à payer à chacun d'eux la somme de 25.000 EUR à titre de dommages et intérêts, sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon des articles 1147 et suivants du Code civil, sinon sur toute autre base contractuelle applicable et, en dernier ordre de subsidiarité, sur base des articles 1382 et suivants du Code civil.

A titre plus subsidiaire, ils ont demandé la nomination d'un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit détaillé et motivé de :

1. dresser un état des lieux ainsi qu'un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détérioration malfaçons et non-conformités affectant leur immeuble sis à L-ADRESSE2.),
2. déterminer les causes et origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détérioration, malfaçons et non-conformités affectant le prêt immeuble,
3. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres proposés,
4. chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux désordres constatés,
5. déterminer une éventuelle moins-value causée à l'immeuble des requérants du fait des vices et désordres constatés,

6. dresser la liste des prétentions.

Les époux GROUPE1.) ont réclamé une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

En cours de procédure, ils se sont réservés le droit de réclamer ultérieurement la réparation d'une fuite éventuelle au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un autre mur, en cas de réapparition de l'humidité et concernant la réfection de la façade, ils ont fait valoir qu'un arrangement a été trouvé avec la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), qu'ils n'ont plus de revendications de ce chef et qu'ils renoncent dès lors à leur demande à voir refaire la façade.

Selon le dernier état de leurs conclusions, ils ont finalement demandé, à titre principal, à voir condamner la société SOCIETE1.) à mettre en place une pente dans le garage de leur immeuble pour permettre l'évacuation de l'eau stagnante sous peine d'une astreinte non-comminatoire de 250 EUR par jour de retard à partir de l'expiration de délai fixé par le tribunal à réaliser ces travaux.

Ils ont aussi soutenu avoir perdu toute confiance en la société SOCIETE1.) et ont demandé la réparation de leur dommage par équivalent et la condamnation de cette société à payer à chacun d'eux la somme de 9.458,15 EUR en réparation de leur préjudice sur base d'un devis de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) du 26 octobre 2022, fixant le coût pour la réalisation de la pente dans le garage au montant de 18.916,30 EUR.

Par jugement du 8 février 2023, le tribunal d'arrondissement a condamné la société SOCIETE1.) à payer tant à PERSONNE1.) qu'à PERSONNE2.) le montant de 9.458,15 EUR. Il a donné acte aux époux de ce qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement la réparation d'une fuite éventuelle au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un autre mur, en cas de réapparition de l'humidité, constaté que les époux GROUPE1.) renoncent à leur demande en réfection de la façade et condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a relevé que la pente vers le siphon de sol dans le garage des époux GROUPE1.) est inexistante et a dit que la responsabilité de l'entrepreneur, qui a une obligation de résultat de réaliser des travaux exempts de vices, ne peut se soumettre aveuglément et de manière passive aux instructions de l'architecte et se retrancher derrière la responsabilité de ce dernier, est engagée sur le fondement de l'article 1646-1 du Code civil.

Par exploit d'huissier de justice du 11 mai 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 8 février 2023 qui lui a été signifiée en date du 5 avril 2023.

Elle demande de réformer la décision entreprise, de dire principalement qu'elle n'avait pas d'obligation de prévoir une pente vers le siphon de sol dans le garage des parties intimées, de déclarer leur demande non fondée et de la décharger de toute condamnation intervenue à son égard. Elle demande de débouter les parties intimées de leur demande de se voir réserver le droit de réclamer ultérieurement la réparation d'une fuite éventuelle au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un autre mur, en cas de réapparition de l'humidité. A titre subsidiaire, l'appelante demande la nomination d'un expert.

Les parties intimées concluent à la confirmation de la décision entreprise en ce qui concerne la condamnation au paiement de la somme de 9.458,15 EUR à chacune d'elle. Subsidiairement, elles demandent la nomination d'un expert avec la mission telle que libellée dans l'acte d'appel de la société SOCIETE1.).

L'appelante expose que c'est à tort qu'elle a été condamnée au paiement du montant total de 18.916,30 EUR selon le devis produit en cause par les intimés.

Elle critique les juges de première instance en ce qu'ils ont considéré que par le fait que le garage de l'immeuble des intimés n'était pas pourvu d'une pente vers le siphon, sa responsabilité contractuelle était engagée. Elle argumente que cette pente n'était pas prévue dans les plans de l'architecte.

L'appelante estime, en outre, qu'il n'existe pas d'obligation de réaliser une pente dirigée vers le siphon dans un garage puisque la zone dite « garage » n'est pas considérée comme zone dite « à risque » susceptible d'accueillir des fluides.

Elle donne, en outre, à considérer que le garage ne surplombe pas l'habitation, de sorte qu'aucune pièce de vie en rez-de-jardin ne se situe en dessous du garage. Elle précise que le siphon a été installé pour permettre au besoin « l'évacuation manuelle » des liquides.

Les époux GROUPE1.) répliquent que c'est suite à différents courriers de la part de l'ULC, adressés à l'appelante, qu'un ouvrier la société SOCIETE1.) s'est déplacé sur les lieux pour constater le problème lié à l'évacuation des eaux au garage. Après la pose d'un siphon, la mise en place de deux caniveaux à la place du siphon afin de recueillir l'eau sur la largeur de la place de stationnement n'aurait pas résolu le problème. Ils font encore valoir qu'on ne saurait cependant raisonnablement leur imposer qu'ils doivent se servir d'une raclette à chaque fois qu'ils rentrent avec une voiture trempée dans le garage pour évacuer l'eau qui stagne vers le siphon.

Comme en première instance, les intimés soutiennent que la société SOCIETE1.) n'a pas rempli l'obligation de résultat lui incombant en tant qu'entrepreneur et qu'elle ne saurait se dérober de sa responsabilité par la faute ou la négligence de l'architecte qui n'a pas prévu de pente sur les plans de construction.

Il convient de rappeler que par contrat de vente en futur état d'achèvement et de construction du 2 septembre 2010, la société SOCIETE1.) s'est engagée à exécuter les travaux de gros œuvre et les travaux de parachèvement suivant descriptif annexé de la maison unifamiliale à édifier pour les époux GROUPE1.) sur leur terrain à ADRESSE3.).

Les parties en cause ne contestent pas les principes en droit appliqués au présent litige par les juges de première instance.

L'article 1646-1 du Code civil dispose 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 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 et après deux ans pour les menus ouvrages.

L'achèvement des travaux de construction a eu lieu le 16 décembre 2011 et le vice s'est révélé en hiver 2020, de sorte qu'il a été dit à juste titre que la garantie décennale prévue par l'article 2270 du Code civil s'applique, le vice allégué nécessitant la réfection de la chape et concerne un gros ouvrage.

Dans le cadre de la responsabilité de droit commun, l'architecte et l'entrepreneur sont tous les deux tenus à une obligation de résultat consistant à concevoir un ouvrage exempt de vices pour le compte du maître de l'ouvrage et de le construire. Dans le cadre de cette responsabilité, l'entrepreneur n'est pas considéré comme étant l'exécutant servile des ordres de l'architecte, mais il doit participer activement à la réalisation d'un ouvrage parfait en signalant toutes les erreurs qu'il pourrait détecter dans les plans réalisés par l'architecte.

Pour que la responsabilité de l'entrepreneur, respectivement celle de l'architecte, soit engagée, il suffit de constater l'inexécution de son obligation de résultat, à savoir l'existence d'un vice, sans avoir à prouver une faute de leur part.

Tenue d'une obligation de résultat, l'entrepreneur ne saurait s'exonérer que par la preuve d'un cas de force majeure ou par la preuve de l'immixtion fautive du maître de l'ouvrage notoirement compétent en matière de construction immobilière et non pas en établissant l'absence de faute dans son chef.

C'est à bon escient que les juges de première instance ont dit qu'il appartient aux époux GROUPE1.) d'établir l'existence d'un vice.

Il n'est en l'occurrence pas contesté par la société SOCIETE1.) que le garage des parties intimées ne dispose pas de pente et que l'eau ne s'écoule pas, mais stagne.

Dans son courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2021, la société SOCIETE1.) le confirme, par ailleurs, expressément tout en relevant qu'elle a exécuté les travaux conformément au plan autorisé de l'architecte, argument qui est, au vu de ce qui précède, d'ores et déjà à écarter alors qu'en sa qualité de professionnel dans le domaine de la construction, elle ne saurait se retrancher derrière une faute consistant dans l'absence de prévoir une pente dans les plans de l'architecte.

Il est acquis en cause que le garage des parties intimées n'était, avant la première intervention de la société SOCIETE1.), pas équipé d'un siphon.

Il est généralement admis en matière de construction que s'il n'y a pas de siphon, la surface nécessite une pente de 0,5 % vers la porte pour faciliter l'évacuation de l'eau par le nettoyage à la raclette.

En outre, un siphon situé centralement récolte les eaux de surfaces à l'aide d'une pente variant de 1 % à 2 %. Ainsi on évite que les eaux stagnantes migrent dans les pieds des murs adjacents et produisent des efflorescences dans les murs (voir en ce sens par exemple ACO Einbauanleitungen).

Il est acquis et admis en cause tel que cela résulte du constat non contesté de la société SOCIETE3.), ayant établi un devis pour la réfection complète du revêtement de sol avec chape ainsi que l'installation de 2 rigoles pour l'évacuation de l'eau, que le revêtement de sol en carrelage n'a pas de pente, que l'évacuation d'eau avec une rigole ne fonctionne pas et qu'il y a impossibilité de réaliser une pente supplémentaire, vu les points de niveau fixes. Il est aussi établi que la pose d'un siphon par la société SOCIETE1.) n'a pas pu remédier au problème d'évacuation des eaux dans le garage des parties intimées puisque le garage n'est pas muni de pente.

Le vice allégué est ainsi établi sans qu'il y ait besoin de procéder à une mesure d'instruction.

Il s'ensuit qu'en l'absence de pente, c'est à bon droit que les juges de première instance ont dit qu'en sa qualité de professionnel, la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée et qu'elle est tenue à réparer le dommage subi par les parties intimées.

Le jugement entrepris n'est ensuite pas critiqué en ce qu'il a, au vu des discussions persistantes entre parties, fait droit à la demande subsidiaire des époux GROUPE1.) tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer sur base d'un devis relatif à des travaux de réfection du carrelage et de la chape de la société SOCIETE3.) du 26 octobre 2022, la somme de 18.916,30 EUR, soit 9.458,15 EUR à chacun d'eux.

Il est par conséquent à confirmer en ce qui concerne la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des prédicts montants.

L'appel n'est ainsi pas fondé en ce qui concerne ce volet.

L'appelante conclut ensuite à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a, concernant la fuite d'eau constatée au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un mur, donné acte aux intimés qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement la réparation d'une fuite éventuelle au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un autre mur en cas de réapparition de l'humidité.

Elle estime qu'il n'y avait pas lieu de donner acte aux parties intimées qu'elles se réservent un droit dont elles disposent de toute façon.

La personne qui est partie à un procès et qui souhaite se ménager une preuve ou seulement tirer profit d'une déclaration faite par son adversaire, peut demander à la juridiction d'en consigner les termes dans sa décision.

La décision de donner acte renferme non une décision consacrant la reconnaissance d'un droit, mais une simple constatation ou réserve d'un droit.

En l'espèce, il n'y avait pas lieu de faire droit aux demandes de donner acte, alors que le tribunal n'avait pas besoin de donner acte aux époux GROUPE1.) qu'ils se réservent un droit dont ils disposent de toute façon.

Selon la Cour de cassation française, les réserves sont de droit et donc qu'il est superflu d'en donner acte. La décision de donner acte qui renferme non une décision consacrant la reconnaissance d'un droit, mais une simple constatation ou réserve d'un droit, ne donne pas ouverture à cassation (3<sup>o</sup> chambre civile 30 septembre 2009, pourvoi n°08-15203, BICC n°717 du 1<sup>er</sup> mars 2010 et Légifrance).

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris est à réformer de ce chef.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer une indemnité de procédure de 1.000 EUR à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance. Pour l'instance d'appel, il convient de leur allouer de ce chef un montant de 2.500 EUR, tandis que la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande afférente.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant,

dit qu'il n'y a pas lieu de donner acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de ce qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement la réparation d'une fuite éventuelle au niveau des boîtes électriques des interrupteurs et au milieu d'un autre mur en cas de réapparition de l'humidité,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.