

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 118/25 – VII – CIV

Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00263 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Stephanie MENDES, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 27 février 2023,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse

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

parties intimées aux fins du susdit exploit REYTER du 27 février 2023,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

LA COUR D'APPEL :

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE4.)) étaient propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE3.), qui a fait l'objet d'une rénovation intégrale et d'un agrandissement en 2017 avant d'être revendue le 27 avril 2018 aux GROUPE1.).

La société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)) est intervenue sur le chantier.

Aux termes d'une lettre du 13 juin 2018, PERSONNE1.) a dénoncé à la société SOCIETE1.) la présence d'humidité dans le mur arrière de l'extension de la maison qu'il a mise en relation causale avec les travaux d'étanchéité extérieure réalisés par la prédite entreprise.

Deux rapports intitulés « Baugutachten – Abdichtung Haus in Berbourg » ont été rédigés à la demande des nouveaux propriétaires les 6 septembre 2018 et 19 août 2019 par le bureau d'expertise Francis DIEDERICH, suite à des visites des lieux effectuées les 24 juillet 2018 et le 19 juillet 2019.

Par courrier recommandé du 28 mai 2020, l'avocat des époux PERSONNE4.) a proposé à la société SOCIETE1.) de transiger pour le montant de 35.000,- € à défaut de quoi le paiement de la somme de 42.693,36 € qui correspondrait au prix payé pour les travaux de remise en état rendus nécessaires en raison des défauts suite à son intervention sur le chantier, serait réclamée en justice.

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2020, les époux PERSONNE4.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner l'assignée, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement sur base de la responsabilité décennale des articles 1792 et suivants du Code civil, sinon subsidiairement de la responsabilité contractuelle des articles 1134 et suivants du même code, sinon plus subsidiairement de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 dudit code, au paiement du montant de 42.693,36 € + p.m., avec les intérêts au taux légal, à augmenter de trois points, à partir de l'expertise du 19 juillet 2019, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils ont demandé en outre le paiement d'une indemnité de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des défendeurs aux frais dépens de l'instance.

Suivant jugement du Tribunal du 6 juillet 2022, la demande a été déclarée partiellement fondée et la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer aux époux PERSONNE4.) la somme de 16.914,88 €, avec les intérêts au taux légal à partir du 13 novembre 2020 jusqu'à solde, à augmenter de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

La société SOCIETE1.) a, en outre, été condamnée à payer aux époux PERSONNE4.) une indemnité de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande de la société SOCIETE1.) sur base de cet article ayant été rejetée.

Elle a également été condamnée aux dépens de l'instance et l'exécution provisoire n'a pas été prononcée.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont constaté que les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) n'avaient pas été réceptionnés, de sorte que le litige est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun des entrepreneurs.

Sur base des conclusions de l'expert Francis DIEDERICH du 19 août 2018, il a été retenu que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée pour avoir omis de réaliser une isolation des parties enterrées de l'annexe, en mettant notamment en œuvre un système de drainage performant, responsabilité de laquelle elle ne s'est pas exonérée par les travaux de remblai.

Quant à l'indemnisation des demandeurs, les juges de première instance ont rejeté les factures de la société SOCIETE2.) du 4 septembre 2018 pour un montant de 1.609,92 € au motif qu'il n'est pas rapporté qu'elles ont été réglées par les époux PERSONNE4.).

Concernant les factures de la société SOCIETE3.), il a été considéré que la demande en remboursement des époux PERSONNE4.) est fondée pour les travaux « Aussenabdichtung » pour le montant de 16.914,88 €

Par exploit d'huissier du 27 février 2023, la société SOCIETE1.) a interjeté appel contre ladite décision, signifiée le 7 février 2023, pour voir :

- rejeter purement et simplement les demandes et moyens des parties intimées pour être irrecevables, sinon non-fondées,
- décharger la partie appelante de la condamnation au paiement de la somme de 16.914,88 €
- subsidiairement, et seulement si par impossible la Cour devait estimer que la responsabilité contractuelle de la partie appelante est engagée, quod non, compenser le montant de sa condamnation avec les travaux non facturés et dont le montant s'élève à 4.617,- € ou tout autre montant même inférieur à décider par la Cour ou à dire d'expert,
- condamner les parties intimées aux frais et dépens des deux instances,
- condamner les parties intimées au paiement de la somme de 4.000,- € sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) ne conteste pas être intervenue dans la réalisation de l'annexe de la maison des époux PERSONNE4.), mais pas pour l'entièreté des travaux à exécuter.

Elle admet avoir notamment effectué le drainage, mais conteste la mise en place de l'étanchéité ainsi que de l'isolation et d'avoir procédé au remblai. Suivant l'appelante ces prestations auraient été entreprises par les époux PERSONNE4.) personnellement ou par une tierce entreprise.

Concernant les travaux de drainage, elle avance qu'ils auraient été effectués suivant les règles de l'art et qu'ils auraient été réceptionnés tacitement par les intimés lorsqu'ils auraient procédé au remblai.

La société SOCIETE1.) conteste avoir été à l'origine des infiltrations constatées par l'expert, cet expert n'ayant pas expressément conclu à sa responsabilité dans la genèse de ce désordre.

Aucun lien de causalité ou d'imputabilité ne résulterait du rapport de l'expert DIEDERICH du 19 juillet 2019, rapport qui ne lui serait d'ailleurs pas opposable comme elle n'aurait pas été présente lors de la deuxième visite des lieux.

L'appelante conteste les travaux de réfection, aux motifs qu'ils n'auraient pas été préconisés par l'expert, que leur coût serait surfait et que certaines des prestations n'auraient pas été prises en charge par les époux PERSONNE4.) personnellement.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) s'oppose au paiement des montants réclamés par les intimés, en ce que ces derniers solliciteraient une exécution forcée sans mise en demeure préalable et sans autorisation judiciaire.

Finalement, pour autant que la Cour conclurait que les travaux d'isolation et d'étanchéité auraient été réalisés par l'appelante, elle serait fondée à réclamer le paiement de ces différents postes sur base de la facturation communiquée par les intimés en première instance, dès lors que ces travaux n'auraient pas été réglés par les époux PERSONNE4.).

Elle sollicite la compensation de la somme de 4.617,- € avec toute éventuelle condamnation à intervenir.

Les époux PERSONNE4.) concluent à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs.

Ils donnent à considérer que tous les travaux actuellement en cause auraient été exécutés par la société SOCIETE1.) et que ces derniers seraient à l'origine des infiltrations constatées par l'expert DIEDERICH.

Les conclusions de cet expert du 19 juillet 2019 seraient opposables à l'appelante, dès lors qu'elle aurait été présente lors de la première visite des lieux au cours de laquelle les vérifications préconisées par l'expert auraient été décidées.

Les époux PERSONNE4.) contestent la réception tacite des travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Ils auraient été en droit de procéder à la réparation nécessaire des désordres constatés après mise en demeure de la société SOCIETE1.) et compte tenu l'inertie de cette dernière à y remédier.

Quant au quantum du dommage, les époux PERSONNE4.) interjettent appel incident, pour voir condamner la société SOCIETE1.) par réformation du jugement entrepris au paiement de la somme de 42.693,36 €+ p.m., avec les intérêts légaux à partir du rapport d'expertise du 19 juillet 2019, sinon à partir de l'ultime mise en demeure du 28 mai 2020, sinon à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde, le taux d'intérêt à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui a suivi sa signification.

Ils estiment que les montants réclamés seraient documentés par les factures versées, que les travaux seraient nécessaires pour remédier aux désordres imputables à la société SOCIETE1.) et qu'ils auraient été pris en charge par eux.

Quant à la demande en paiement et en compensation de la société SOCIETE1.), les époux PERSONNE4.) soulèvent l'irrecevabilité de cette demande comme étant nouvelle.

En tout état de cause, elle ne serait pas fondée.

Les époux PERSONNE4.) sollicitent pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 5.000,- € et la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens des deux instances.

Appréciation de la Cour

L'appel principal ayant été interjeté dans les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

Il convient de rappeler que les époux PERSONNE4.) entendent actionner la société SOCIETE1.) en remboursement des frais de remise en état engagés pour remédier aux désordres dont les travaux de construction à l'annexe de la maison sise à Berbourg, 7 E, Keleterbiërg, effectués par la société SOCIETE1.), seraient affectés.

Ils entendent se prévaloir des rapports d'expertise des 24 juillet 2018 et 19 juillet 2019 de l'expert Francis DIEDERICH.

Cette mesure d'instruction a été engagée à l'initiative des acquéreurs de l'immeuble en question, les époux GROUPE1.).

La société SOCIETE1.) a volontairement participé à une visite des lieux du 24 juillet 2018, lors de laquelle des infiltrations dans le sous-sol ont été constatées comme il résulte du rapport du 24 juillet 2018.

Il a été retenu dans ledit rapport que « laut Angaben vom Bauherrn hat ein spezialisiertes Unternehmen eine Kontrolle der Drainage durchgeführt, wäre jedoch daran gescheitert, dass die Drainagerohre nicht von einem Schacht oder einer anderen Öffnung aus zugänglich sind. Auch sind keine Putzschächte am Ende der Drainageanlage eingebaut was die Sache vereinfachen würde. Nach diesem Versuch verbleibt eigentlich nur noch von aussen bis zum Fundament Boden abzutragen um nach der Ursache zu suchen.>>

Suite à la mise à nu du drainage, l'expert a constaté lors d'une visite des lieux du 19 juillet 2019, à laquelle la société SOCIETE1.) n'était pas présente, que

- Analyse durch eine Kamerainspektion der gesamten Drainagerohre. Dies sollte Aufschluss über den Zustand der Drainage geben. Gegebenenfalls könnte die Anlage durchgespült und gereinigt werden.

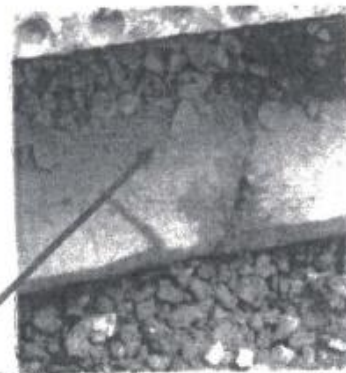
Es wurde im Laufe des vergangenen Jahres versucht eine Kamerainspektion durchzuführen. Dies sollte sich aber laut der ausführenden spezialisierten Firma als unmöglich herausstellen da die Kanalverlegung im untersuchten Bereich sehr komplex ist und zu viele Winkel und Abzweigungen enthält. Es musste dementsprechend auf Sanierungsvorschlag n°2 zurückgegriffen werden.

- Ist dies nicht möglich oder eine Inspektion der Rohre nicht möglich so müsste im Außenbereich die Erde abgebaut werden, um eine Ursachenforschung direkt vor Ort im befallenden Bereich durchzuführen.

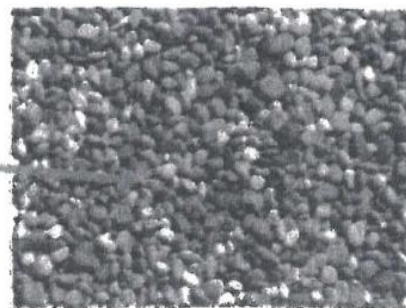
Im Juli dieses Jahres wurde die Baugrube unter erheblichem Aufwand geöffnet und somit der zu untersuchende Bereich von außen freigelegt. Die Dämmung, die von außen auf die Abdichtung aufgeklebt war, wurde im unteren Bereich auf Anfrage des Gutachters abgebaut, um die Anschlüsse im Fundamentbereich zu analysieren. (Foto 001, 002). Durch diese Maßnahme wurde die Drainage sichtbar (Foto 003 – 005).

Es wurde festgestellt, dass die Ummantelung (Flies) direkt um das Drainagerohr liegt und das ganze in ein Kiesbett von grober unterschiedlicher Körnung eingelegt wurde. Die Baugrube wurde damals mit vorhandenem Boden sowie Bauschutt wieder aufgefüllt. Eine vertikale Drainageschicht aus Sand oder Kies wurde nicht festgestellt.

Das Kiesbett besteht aus Kies (wahrscheinlich) 16/32 mit spitzen und scharfen Kanten.



Kiesbetten der Drainage sollten jedoch mit Kies mit abgerundeten Kanten (Beispiel Foto) bestehen. Die Kiesschicht befindet sich im direkten Bereich der Abdichtung und kann somit diese beschädigen, was im vorliegenden Fall wahrscheinlich der Fall ist



(Foto 006). Man sieht deutlich dass dies Kieskörner sich in die Abdichtung eingehohrt haben und daran kleben bleiben. Die perfekte Abdichtung kann in diesem Fall nicht garantiert werden.

Weiter wurde festgestellt, dass die Abdichtung im oberen Bereich der Drainage aufhört und nicht bis unter diese weitergeführt wurde. Es entsteht dementsprechend hier eine Schwachstelle durch die im Falle von massivem Wasserzugang (drückendes Wasser) Feuchtigkeit im Bereich Maueransatz auf der Bodenplatte auftreten kann, respektiv Wasser auch eindringen kann.

Was von den beiden konstatierten Mängeln schlussendlich zum Problem an den Wänden innen geführt hat kann nicht mit absoluter Sicherheit gesagt werden. Es ist jedoch klar, dass beide Fälle einen Mangel darstellen und behoben werden müssen. Auch sollte im Zuge der Arbeiten ein Putzschacht der Drainage am Ende dieser eingebaut werden. Dies ermöglicht eine einfache Kontrolle sowie ein reinigen, wenn nötig der ganzen Drainage.

Letzter Punkt, der festgestellt wurde, ist in den Fotos 007 – 012 ersichtlich. Die Baugrube wurde zum Teil mit Bauschutt (Kacheln, Glas usw.) aufgefüllt. Dies ist laut allgemeinen Bauregeln nicht erlaubt und kann im Fall eines späteren Verkaufs zu Problemen in Punkto Grundstücksanierung, für die der Bauherr (Verkäufer) verantwortlich ist, führen. Es sollte bei den geplanten Auffüllarbeiten dafür Sorge getragen werden dass nur rechtlich anerkanntes Material benutzt wird und dass der vorhandene Bauschutt größtmöglich entsorgt wird.

Comme l'appelante a volontairement participé à la visite des lieux du 24 juillet 2018 pour l'expertise sollicitée par les époux GROUPE1.), lors de laquelle une nouvelle visite des lieux a été fixée après mis à nu des travaux et comme le rapport d'expertise du 19 juillet 2019 a été communiqué à la société SOCIETE1.), lui permettant d'en débattre librement, c'est à bon droit par adoption des motifs que les juges de première instance ont déclaré les conclusions de l'expert DIEDERICH du 19 juillet 2019 opposables à l'appelante.

Suivant l'exploit d'assignation du 13 novembre 2020, les époux PERSONNE4.) entendent actionner la société SOCIETE1.), principalement sur base de la responsabilité décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle des articles 1134 et suivants du même code, sinon plus subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle des articles 1382 et 1383 du code.

L'application des articles 1792 et 2270 du Code civil présuppose qu'il y ait eu réception de l'immeuble.

Il ne résulte d'aucune pièce versée en cause qu'il y a eu réception expresse des travaux litigieux par les parties.

La réception tacite peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserve expresse et du paiement complet des travaux. Mais la prise de possession ne doit pas être équivoque. Il appartient à celui qui s'en prévaut de prouver que les actes de prise de possession documentent nécessairement la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux ont été exécutés en 2017 et qu'il ont été payés par les maîtres de l'ouvrage, les époux PERSONNE4.).

Ces derniers ont nécessairement pris possession des lieux, dès lors que la maison avec l'annexe n'a été vendue par les propriétaires aux GROUPE1.) qu'en date du 27 avril 2018.

Comme il n'est pas établi que les époux PERSONNE4.) aient contesté les travaux exécutés avant leur lettre de dénonciation des problèmes d'humidité du 13 juin 2018, il y a lieu de retenir qu'il y a eu réception tacite des prestations effectuées par la société SOCIETE1.).

La demande des époux PERSONNE4.) est dès lors à trancher en application des articles 1792 et 2270 du Code civil.

A cet égard, il y a lieu de relever que les parties en cause ont omis de prendre explicitement position quant aux conditions d'application de ces articles dans la présente espèce.

Compte tenu de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats afin de permettre aux parties de prendre position à cet égard.

L'appel principal et l'appel incident sont à réserver pour le surplus.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel de la société SOCIETE1.) S.A.,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture de l'instruction et la réouverture des débats afin de permettre aux parties de prendre position quant aux conditions d'application des articles 1792 et 2270 du Code civil quant aux prétendus désordres affectant les travaux de la société SOCIETE1.) S.A.,

réserve l'appel principal et incident pour le surplus,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état,

réserve les frais.