

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 35/25
du 8 janvier 2025

Dossier n° L-CIV-216/21

Audience publique du huit janvier deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Vincent STAUDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse,

comparant par initialement par Maître Vincent STAUDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Stéphanie LACROIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

partie défenderesse,

comparant par Maître Gianluca LAERA, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 16 avril 2021 de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, la partie demanderesse a fait donner citation à la partie défenderesse à comparaître devant le

tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 6 mai 2024 à 15.00 heures, salle JP1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 16 décembre 2024, lors de laquelle Maître Stéphanie LACROIX se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Gianluca LAERA se présenta pour la partie défenderesse.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré, et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT :

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 avril 2021, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour la voir condamner à « procéder aux travaux de réfection préconisés par Monsieur l'expert assermenté PERSONNE2.) » et à lui payer les sommes de :

- 7.352,40 euros au titre de dommages et intérêts au cas où la défenderesse refuserait de procéder aux travaux de réfection,
- 855,86 euros au titre du remboursement des frais d'expertise,
- 1.170,00 euro au titre du remboursement des honoraires d'avocat,
- 2.500,00 euros au titre d'indemnité de procédure.

Moyens des parties

Au soutien de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'il a acquis auprès de la défenderesse un appartement suivant contrat de vente en état futur d'achèvement du 10 décembre 2012. L'immeuble aurait été achevé en 2015. En 2017, des fissures entre le revêtement de carrelages et les plinthes de sol de l'appartement seraient apparues. PERSONNE1.) aurait, à de multiples reprises, tenté de trouver un arrangement avec la partie défenderesse, laquelle n'aurait pourtant jamais réservé la moindre suite à ses nombreuses doléances. Face au silence du constructeur, PERSONNE1.) aurait dû recourir aux services d'un expert assermenté pour déterminer les causes et origines des fissures. L'expert aurait constaté, dans l'ensemble de l'appartement, un espace de 5 à 8 millimètres entre le revêtement de sol et les plinthes en carrelage. L'expert estimerait que ce désordre serait dû à l'affaissement de l'ensemble de la chape et isolant, étant donné que les plinthes auraient été posées avant que la chape n'ait eu le temps de sécher en profondeur. L'expert aurait chiffré les coûts de réfection au montant de 7.352,40 euros.

En droit, la partie demanderesse renvoie à l'article 1646-1 du code civil ainsi qu'à une jurisprudence de la Cour d'appel du 30 septembre 2008 pour soutenir que si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices apparus aux gros

ouvrages, le délai pour les menus ouvrages est également de 10 ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvant leurs causes et origines dans les vices apparus aux gros ouvrages.

Subsidiairement, elle estime que les désordres constituent un « dommage intermédiaire » qui ne rentrerait dans aucune des catégories prévues par l'article 1646-1 du code civil et auquel l'article 1648 du même code relatif au bref délai ne serait pas applicable.

Plus subsidiairement, si l'article 1648 du code civil devait être applicable, l'action en réparation du préjudice subi au niveau du menu ouvrage, mais dont l'origine est un désordre causé au gros ouvrage ne devrait pas courir à partir du moment où le désordre affectant le menu ouvrage a été constaté, mais à partir du moment où le désordre affectant le gros ouvrage a été détecté. En l'occurrence, la partie demanderesse aurait pris connaissance du défaut affectant la chape le jour du rapport d'expertise, soit le 7 juin 2019 et aurait dénoncé le défaut le 14 juin 2019. Le bref délai aurait partant été respecté.

La **partie défenderesse** soulève l'irrecevabilité de la demande, en faisant valoir qu'en l'espèce les vices constatés concernent un menu ouvrage, de sorte que le délai d'action serait de 2 ans. Elle insiste que la réception des travaux a eu lieu le 12 novembre 2014. Elle estime que les fissures n'affectent pas la solidité de l'appartement, sont facilement réparables et constituent un simple problème esthétique.

En ordre subsidiaire, au cas où il devrait être retenu que la demande est recevable, la demande devrait être déclarée non fondée, motif pris que la défenderesse aurait proposé de refaire les plinthes, ce que PERSONNE1.) aurait toutefois refusé.

La partie défenderesse conteste formellement que les fissures soient dues à l'affaissement de la chape.

De même, elle conteste la valeur du rapport d'expertise pour être unilatéral.

Appréciation

Pour aborder la question du délai à agir, il convient de déterminer dans un premier temps le cadre contractuel ayant existé entre parties à l'effet de le qualifier juridiquement.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (Cour 12 avril 1978 PERSONNE3.) c/ SOCIETE2.), PERSONNE4.) et autres, no 4136, 4217 et 4218 du rôle; Cass. 9 juillet 1987, 27, 123).

En vertu de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, il incombe au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

D'après l'article 1601-1 du code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en état futur d'achèvement. D'après l'article 1601-2 du code civil, la vente à terme est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer l'immeuble à son achèvement, l'acheteur s'engage à en prendre livraison et à en payer le prix à la date de livraison. Le transfert de propriété s'opère de plein droit par la constatation par acte authentique de l'achèvement de l'immeuble ; il produit ses effets rétroactivement au jour de la vente. La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

L'article 1601-4 du code civil précise que « *est considérée comme vente d'immeubles à construire soumise impérativement aux dispositions des articles suivants, tout contrat par lequel une personne, se réservant les pouvoirs de maître de l'ouvrage, s'engage à construire ou à faire construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou une partie d'un tel immeuble constitué par un lot en copropriété moyennant des versements et des dépôts de fonds à effectuer avant l'achèvement de la construction* ».

En l'espèce, il ressort du contenu de l'acte intitulé « *Verkauf im Zustand künftiger Fertigstellung vom 10. Dezember 2012* », fait par devant le notaire Maître Edouard DELOSCH, que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement, alors que toutes les conditions relatives à ce type de contrat sont remplies. D'ailleurs, aucune partie à la présente instance ne conteste l'application du régime juridique applicable à la vente en état futur d'achèvement, mais au contraire, les deux parties se réfèrent à ce régime juridique.

Il résulte de ce qui précède que les parties sont liées par une vente d'immeuble à construire soumise aux dispositions des articles 1601-1 à 1601-14 du code civil.

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.

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.* ».

En l'espèce, l'immeuble a été réceptionné le 12 novembre 2014.

Les désordres invoqués par le demandeur n'ont pas fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de réception du 12 novembre 2014 et constituent des vices cachés tombant sous l'article 1646-1 du code civil.

La responsabilité applicable en l'espèce est dès lors celle des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil renvoyant au régime des articles 1792 et 2270 du code civil, qui est exclusif de l'obligation d'agir dans un bref délai instaurée par l'article 1648 du code civil.

Suivant l'article 1792 du code civil, « *Si l'édifice périt 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.* », et d'après l'article 2270 du code civil, « *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* ».

Par application de ces textes, il n'y a garantie décennale que si les vices affectent les gros ouvrages par opposition aux menus ouvrages.

Conformément aux dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil, le délai pour agir en l'espèce est de dix ans si les désordres affectent un gros ouvrage et de deux ans s'ils se rapportent à un menu ouvrage.

La citation ayant été introduite plus de deux ans après la réception des travaux, la recevabilité de l'action de PERSONNE1.) dépend de cette qualification.

Constitue un gros ouvrage un élément porteur concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles. De par sa fonction, un gros ouvrage est un élément essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction.

Le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état. Ainsi le carrelage extérieur des terrasses et balcons doit être qualifié de gros ouvrage. Il en est de même de la façade du bâtiment, des terrasses et balcons eux-mêmes, indépendamment de leur recouvrement, des bancs de fenêtres, escaliers en maçonnerie et toitures.

De même les joints de dilatation et arêtes en ciment, les joints de carrelages extérieurs, solidaires de la chape, font partie des gros ouvrages auxquels ils sont intégrés et qu'ils protègent contre les infiltrations d'eau.

Il faut ajouter qu'en ce qui concerne les vices affectant les gros ouvrages, la jurisprudence récente de la Cour d'appel retient que la garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il n'y ait lieu d'ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle de l'édifice et/ou le coût de la remise en état. La notion de perte totale ou partielle de l'édifice n'exige pas que le vice affectant le gros ouvrage porte atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rende impropre à l'usage. Il suffit qu'un gros ouvrage soit atteint d'une malfaçon pour qu'il y ait perte partielle. La garantie décennale doit couvrir les simples malfaçons sous la seule condition qu'ils intéressent les gros ouvrages. La responsabilité décennale est engagée pour toute défectuosité grave affectant le gros ouvrage qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans la construction.

Il convient encore de préciser que si les désordres aux menus ouvrages sont la conséquence de vices apparus au gros ouvrage, le délai pour les menus ouvrages est également de 10 ans, les vices apparus aux menus ouvrages trouvent leur cause et origine dans les vices apparus aux gros ouvrages (Encyclopédie Dalloz, V° Contrat d'entreprise, n° 324 et 325, éd. 1975, Cour 30 septembre 2008, n° 32308 du rôle, BIJ n°10/2008, p.210 ; TAL 8 mai 2024, n° TAL-2023-03985 et TAL-2023-04767 du rôle).

L'appréciation des critères ci-avant définis dépend des circonstances de fait de chaque espèce.

Afin d'établir que les fissures sont la conséquence d'un vice apparu au gros ouvrage (en l'occurrence l'affaissement de la chape), PERSONNE1.) renvoie à un rapport d'expertise unilatéral établi le 7 juin 2019 par PERSONNE2.).

Il en découle que l'expert a constaté sur l'ensemble de l'appartement un espace de 5 à 8 millimètres entre le revêtement de sol et les plinthes de carrelage (« *Der Unterzeichnete stellt fest, dass zwischen allen Sockelleisten und dem Fliesenbeleg ein Spalt zwischen 5 und 8 Millimetern entstanden ist* »).

Selon l'expert, la cause réside dans un affaissement de la chape (« *Die Ursache für die Entstehung des Mangels ist das Absacken des Estrichs* »).

Au vu des critères développés ci-dessus, les revêtements des sols et murs intérieurs de la maison, y compris les plinthes, sont à qualifier de menus ouvrages. En effet, ceux-ci relèvent davantage de l'esthétique qu'ils ne participent à l'étanchéité de l'ouvrage.

Cependant, en l'espèce, l'expert PERSONNE2.) a émis l'hypothèse que les fissures sont le résultat d'un affaissement au niveau de la chape.

Dès lors, s'il devait être avéré que les désordres constatés trouvent effectivement leur cause et origine dans un défaut de construction au niveau de la chape, la garantie décennale devrait trouver à s'appliquer.

Il est néanmoins rappelé que la partie défenderesse estime que le rapport d'expertise ne lui est pas opposable pour être unilatéral.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est, par définition, pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cour 3 mai 2007, 9e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; PERSONNE5.), Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166).

Il est à noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Comme toute autre pièce, un rapport unilatéral mérite examen et considération, étant précisé que les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante de ces documents, cette liberté d'appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire (T. HOSCHEIT, Chronique de droit judiciaire, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P. 32, n° 45, in fine).

Un rapport d'expertise unilatéral vaut comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties (Cour de cassation, 7 novembre 2002, n° 44/02), et que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés, le juge du fond n'étant pas admis à fonder sa décision uniquement sur un rapport unilatéral (Cour de cassation 8 décembre 2005, n° 63/05).

Il résulte des développements qui précèdent que, si les juges du fond peuvent souverainement apprécier la valeur et la portée d'une expertise officieuse, ils ne peuvent l'écarter à titre d'élément de preuve en raison de son caractère unilatéral.

Conformément aux principes dégagés plus haut, le rapport d'expertise unilatéral dressé sans que la société la société SOCIETE1.) n'ait été appelée, est dès lors à prendre en considération, alors qu'il a été régulièrement versé aux débats et débattu par les parties. Il n'en reste pas moins que, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence, il ne sert d'élément probant qu'à condition d'être corroboré par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.

Afin de corroborer ce rapport, la partie demanderesse propose de nommer l'expert PERSONNE6.).

A défaut d'éléments suffisants pour éclairer le tribunal et afin de pouvoir trancher le moyen de la forclusion de la demande principale, il y a lieu de commettre un expert avec la mission reprise au dispositif du présent jugement et de sursoir à statuer sur la demande pour le surplus.

En tant que partie demanderesse, les frais d'expertise sont à avancer par PERSONNE1.).

En attendant, il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder **Monsieur PERSONNE6.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), 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 et un constat détaillé des éventuels désordres, dégradations, dégâts, dommages, vices, malfaçons, non-conformités affectant le revêtement de carrelage et les plinthes du sol au sein de l'appartement sis à L-ADRESSE4.) et appartenant à Monsieur PERSONNE1.),*
- 2. Déterminer les causes et les origines des éventuels désordres, dégradations, dégâts, dommages, vices, malfaçons, non-conformités.*

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

ordonne à PERSONNE1.) de verser à l'expert, sur un compte bancaire à convenir avec celui-ci et pour au plus tard le 24 janvier 2025 à titre de provision la somme de 850,00 euros à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal de paix,

dit que l'expert devra informer le tribunal de paix de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix le 28 mars 2025 au plus tard,

refixe l'affaire à l'audience publique du **lundi, 28 avril 2025 à 9.00 heures, salle JP.0.02** pour la continuation des débats, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure,

réserve les droits des parties et les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Laurence JAEGER, juge de paix, assisté de la greffière assumée Véronique JANIN

Laurence JAEGER

Véronique JANIN