Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial N° 2025TADCOMM/206

Audience publique du mercredi, quatre juin deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAD-2024-01752

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Anouk MEIS,	attachée de justice à titre provisoire déléguée,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 21 octobre 2024,

comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Maître Georges HELLENBRAND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal:

Faits:

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Georges WEBER, demeurant à Diekirch, du 21 octobre 2024, PERSONNE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.), a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, à comparaître à l'audience publique du mercredi, 18 décembre 2024, à 10.00 heures du matin devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour y voir statuer sur le mérite des conclusions du dispositif de l'assignation reproduite ci-après par procédé de photocopie :

Cette affaire fut mise au rôle par les soins de la partie demanderesse et inscrite au rôle commercial sous le numéro TAD-2024-01752.

A l'audience publique du 18 décembre 2024, l'affaire fut fixée à l'audience du 23 avril 2025. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et tant Maître Daniel CRAVATTE que Maître Georges HELLENBRAND furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

Jugement

qui suit :

Par acte d'huissier du 21 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître devant ce tribunal, siégeant en matière commerciale, pour s'entendre condamner au paiement de dommages-intérêts à hauteur du montant de 50.000 euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2024, sinon à partir de la présente demande en justice, du chef de la mauvaise implantation d'un mur séparateur réalisé par l'assignée.

PERSONNE1.) requiert encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de dommages-intérêts à hauteur de 34.471,15 euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, avec les intérêts légaux à partir du 17 juin 2024, sinon à partir de la présente demande en justice, du chef de l'absence de drainage à l'extérieur de la maison.

La demanderesse demande par ailleurs au tribunal de condamner la partie assignée de procéder dans un délai de 15 jours à partir du jour du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, à la réfection des vices et défauts dont la construction litigieuse se trouve affectée.

PERSONNE1.) réclame finalement l'allocation du montant de 2.500 euros au titre d'une indemnité de procédure ainsi que l'exécution provisoire du

jugement et la condamnation de l'assignée au frais et dépens de l'instance.

La demande est basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer avoir chargé la société SOCIETE1.) de la construction « clé en mains » d'une maison unifamiliale sur un terrain sis à ADRESSE1.), dans le cadre du lotissement dénommé « ADRESSE1.) » suivant un cahier des charges établi par la société SOCIETE1.) ; qu'un procès-verbal de réception aurait été dressé le 16 décembre 2022 renseignant un certain nombre de défauts et inachèvements ; qu'après avoir pris possession des lieux, elle aurait constaté que la construction réalisée par l'assignée n'était pas conforme aux règles de l'art, qu'elle présentait des vices, défauts et inachèvements importants.

PERSONNE1.) fait valoir que le bureau d'expertise LUXIBEA, chargée par la demanderesse d'une mission d'expertise, dans son rapport dressé le 28 septembre 2023, aurait noté une multitude de défauts mais que malgré plusieurs échanges de correspondances entre parties, la société assignée aurait omis de procéder à la réfection, à la réparation et à l'achèvement des défauts constatés.

Elle soutient que les vices et défauts auraient été dénoncés par courrier recommandé du 24 juin 2024 et elle reproche actuellement à l'assignée :

- un rebord de fenêtre de la cuisine mal posé,
- une absence de film à picots entre les fondations et la façade,
- des portes intérieurs avec tâches noires,
- la porte du garage pas étanche,
- une absence de joints au niveau du carrelage du garage,
- une isolation du toit non réalisée selon les règles de l'art,
- une aération de la salle de bains non réalisée selon les règles de l'art,
- une utilisation de tuyaux non adaptés au niveau du système de l'aération,
- une absence de siphons et de drainage au niveau du garage et de l'entrée principale,
- des fissures importantes à l'intérieur de l'immeuble,
- un système d'évacuation des eaux au niveau du garage non réalisé selon les règles de l'art.

PERSONNE1.) demande au tribunal de condamner la société SOCIETE1.) de procéder à la réfection de ces vices et défauts allégués sous peine d'une astreinte.

La demanderesse fait état d'une absence de drainage au niveau de l'entrée du garage et de la porte d'entrée qui empêcherait l'évacuation correcte des eaux de pluie et entraînerait une dégradation importante de la construction.

Elle réclame de ce chef l'allocation du montant de 34.471,15 euros correspondant au devis établi par la société SOCIETE2.) pour procéder aux travaux de remise en état.

Le poste « carrelages du garage ont été placés de manière totalement inacceptable et en violation manifeste des règles de l'art » indiqué dans l'assignation n'est plus repris dans le relevé des vices et défauts remis à l'audience et il ressort des pièces versées par l'assignée que des travaux de réfection du carrelage ont été effectués.

La partie demanderesse reproche encore à la société SOCIETE1.) une violation contractuelle pour ne pas avoir respecté les droits de propriété de ses clients et elle soutient que l'assignée n'aurait pas respecté les limitations cadastrales au moment de procéder à la construction du mur séparateur entre son terrain et celui du voisin, de sorte que le mur séparateur n'aurait pas été construit sur la limite des deux parcelles mais aurait été placé à droite de la limite cadastrale et priverait ainsi la demanderesse d'une surface importante de son terrain acquis auprès de la société SOCIETE3.) le 12 juillet 2021 pour un montant de 336.720 euros.

PERSONNE1.) évalue le préjudice subi du chef de privation d'une partie de sa propriété au montant ex aequo et bono de 50.000 euros.

La société assignée conteste les reproches avancés et demande au tribunal de déclarer la demande de PERSONNE1.) non fondée. Elle soutient qu'il n'aurait pas été précisé que le mur litigieux serait un mur mitoyen et qu'en tout état de cause il n'aurait pas été possible de le construire autrement, le mur en question étant le prolongement du mur de la maison. Elle conteste que le drainage n'aurait pas été fait mais est d'accord pour dire que le siphon n'est pas fixé au drainage, travaux qu'elle évalue au montant de 500 euros et qu'elle propose de faire. L'assignée soutient encore avoir procédé à la réfection des autres vices allégués. Elle conteste le principe du contradictoire du rapport LUXIBEA et s'oppose à la prise en compte de ladite expertise. La société défenderesse conclut finalement à l'institution d'une expertise judiciaire.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement et que la réception des travaux a eu lieu en date du 16 décembre 2022.

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 ».

L'article 1792 du Code civil dispose que « 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 ».

Aux termes de 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 ».

Dans la mesure où en l'espèce, l'assignation a été introduite dans un délai de moins de deux ans à partir de la réception des travaux, il n'y a pas lieu de distinguer entre menus ouvrages et gros ouvrages.

Pour établir les manquements qu'elle allègue, PERSONNE1.) entend se prévaloir d'une expertise réalisée par le bureau d'expertise LUXIBEA.

La société SOCIETE1.), qui conteste la réalité et l'ampleur des dégâts avancés, conclut à l'institution d'une expertise judiciaire, l'expertise LUXIBEA versée par la partie demanderesse étant une expertise unilatérale et des travaux ayant été exécutés postérieurement au constat de l'expert.

En l'espèce, le cabinet d'expertise LUXIBEA est intervenu à la suite de la demande de PERSONNE1.).

L'expertise extrajudiciaire n'est soumise, ni dans son déroulement, ni dans la discussion de ses résultats, au principe de la contradiction. L'expertise extrajudiciaire peut être unilatérale ou amiable. L'expertise unilatérale se dit de celle qui est sollicitée par une partie auprès d'un expert (à charge naturellement pour elle de rémunérer ce dernier), alors que l'expertise amiable est celle qui diligentée, à la demande conjointe des parties concernées, en vertu d'une clause contractuelle ou d'un accord, soit par un expert désigné d'un choix commun, soit par deux experts choisis

respectivement par chaque partie (cf. Jurisclasseur, Procédure Formulaire, v° Expertise, Fasc.10, n°4).

Les termes « opposabilité » et « validité » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées.

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire. Une telle expertise, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (cf. Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle). Cependant, l'article 65 Nouveau Code de procédure civile s'oppose à ce qu'un tel rapport puisse fonder à lui seul une condamnation si la partie qui n'y a pas été partie en conteste l'opposabilité (cf. Cour de cassation, 8 décembre 2005, n° 63/05, P. 33, p. 143).

Le juge ne peut utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Il ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties.

En l'espèce, l'expertise invoquée constitue une expertise extrajudiciaire unilatérale.

Le fait que la société SOCIETE1.) ait pris position quant à l'expertise en question n'est pas suffisant pour rendre l'expertise LUXIBEA contradictoire.

L'expert a en effet été désigné de l'initiative de la demanderesse et l'expert ne s'est pas adressé à la société SOCIETE1.) pour assister aux opérations d'expertise, de sorte qu'il est à considérer comme l'expert de la partie demanderesse.

Le rapport d'expertise LUXIBEA du 28 septembre 2023 et le rapport complémentaire du 31 janvier 2024 ayant été régulièrement communiqués et soumis à la libre discussion des parties, ils peuvent être pris en considération par le tribunal.

Compte tenu de ce que le tribunal ne saurait toutefois se baser sur le seul rapport d'expertise unilatéral et de ce que la société SOCIETE1.) soutient avoir entretemps procédé à des travaux de réfection, le tribunal décide d'ordonner une expertise judiciaire en ce qui concerne le volet « autres vices et défauts » (un rebord de fenêtre de la cuisine mal posé, une absence de film à picots entre les fondations et la façade, des portes intérieurs avec tâches noires, la porte du garage pas étanche, une absence de joints au niveau du carrelage du garage, une isolation du toit non réalisée selon les règles de l'art, une aération de la salle de bains non réalisée selon les règles de l'art, une utilisation de tuyaux non adaptés au niveau du système de l'aération, une absence de siphons et de drainage au niveau du garage et de l'entrée principale, des fissures importantes à l'intérieur de l'immeuble, un système d'évacuation des eaux au niveau du garage non réalisé selon les règles de l'art) et le volet « absence de drainage à l'extérieur de la maison ».

Compte tenu de ce que la charge de la preuve de la mauvaise exécution des travaux repose en principe sur la demanderesse mais en tenant également compte des rapports LUXIBEA et de ce que la société SOCIETE1.) soutient avoir procédé à la réfection des vices y énumérés, les parties seront tenues chacune à payer la moitié de la provision de l'expert, la mission d'expertise servant à prouver les prétentions des deux parties.

En ce qui concerne le volet « mauvaise implantation du mur séparateur », le tribunal se doit de constater qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que la société assignée ait été chargée de la construction d'un mur mitoyen. En l'absence de tout élément de preuve rendant vraisemblable ses affirmations, notamment une autorisation de bâtir portant sur la réalisation d'un mur mitoyen ou une attestation du voisin, le tribunal retient que les déclarations de PERSONNE1.) y relatives restent à l'état de pures allégations et ne sauraient être prises en compte par le tribunal.

La demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages-intérêts du chef de « la mauvaise implantation du mur séparateur » est partant d'ores et déjà à déclarer non fondée.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

dit d'ores et déjà non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages-intérêts du chef de « la mauvaise implantation du mur séparateur »,

avant tout autre progrès en cause:

nomme expert Davide LOPES, c/o CONVEX S.à.r.l., demeurant professionnellement à L-6951 Olingen, 5, rue d'Eschweiler, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de:

constater les éventuels vices, malfaçons, inexécutions et non-conformité dont est affectée le cas échéant la maison d'habitation appartenant à PERSONNE1.), sise à L-ADRESSE1.), en relation avec :

- un rebord de fenêtre de la cuisine mal posé,
- une absence de film à picots entre les fondations et la façade,
- des portes intérieurs avec tâches noires,
- la porte du garage pas étanche,
- une absence de joints au niveau du carrelage du garage,
- une isolation du toit non réalisée selon les règles de l'art,
- une aération de la salle de bains non réalisée selon les règles de l'art,
- une utilisation de tuyaux non adaptés au niveau du système de l'aération,
- une absence de siphons et de drainage au niveau du garage et de l'entrée principale,
- des fissures importantes à l'intérieur de l'immeuble,
- un système d'évacuation des eaux au niveau du garage non réalisé selon les règles de l'art,
- une absence de drainage au niveau de l'entrée du garage et de la porte d'entrée,

rechercher les causes et origines de ces vices, malfaçons et inexécutions éventuellement constatés,

se prononcer sur les travaux requis pour remédier aux désordres constatés et d'évaluer le coût desdits travaux,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 2.500 euros,

ordonne tant à PERSONNE1.) qu'à la société SOCIETE1.) de payer la moitié de ladite provision à l'expert au plus tard le 16 juillet 2025,

charge le vice-président Chantal GLOD du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après paiement ou consignation d'une provision supplémentaire,

dit que si l'expert rencontre des difficultés dans l'exécution de sa mission, il devra en référer au même magistrat,

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

dit que l'expert déposera son rapport au greffe du tribunal le 30 septembre 2025 au plus tard,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert il sera procédé à son remplacement par ordonnance du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

réserve le surplus et les frais,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 19 novembre 2025, à 10.00 heures.

Ainsi prononcé en audience publique au tribunal d'arrondissement à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président du tribunal d'arrondissement, assisté du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président