

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00101

Numéro TAD-2022-00346 du rôle.

Audience publique du mardi, huit juillet deux mille vingt-cinq,

Composition:

Malou THEIS,
Lexie BREUSKIN,
Claudia HOFFMANN,

Président,
1^{er} Vice-Président,
Juge,

Pit SCHROEDER,

Greffier.

E N T R E

la société de droit allemand SOCIETE1.) GmbH & Co. KG, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE1.), inscrite au Amtsgericht Freiburg i.Br NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction;

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 9 mars 2022 ;

comparant par **Maître Fabienne RISCETTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Donald VENTAKAPEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

1. **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

2. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Joël DECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Aurélia FELTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 10 septembre 2024.

Faits et procédure

Le 22 novembre 2017, la société de droit allemand SOCIETE1.) (ci-après « SOCIETE1. »), d'une part, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « Consorts PERSONNE3. »), d'autre part, ont conclu un contrat de construction d'une maison sise à ADRESSE3.) pour le prix de 334.000.- euros (17% TVAC) (ci-après le « Contrat »).

Le 22 octobre 2018, l'expert Andreas Thielmann du bureau SOCIETE2.) a, sur demande de PERSONNE1.), rendu un rapport d'expertise constatant des moisissures au 1er étage de la maison des Consorts PERSONNE3.) et proposant certaines mesures d'assainissement (ci-après le « Rapport SOCIETE2. »).

Un procès-verbal de réception, retenant un certain nombre de réserves, a été signé en date du 30 novembre 2018.

Le même jour, SOCIETE1.) a adressé aux Consorts PERSONNE3.) la facture n°84074722 d'un montant de 38.237,96 euros (ci-après le « Facture »), correspondant au solde du prix de construction de leur maison.

Les Consorts PERSONNE3.) ont emménagé dans leur maison le 28 décembre 2018.

Le 15 janvier 2019, à la demande de SOCIETE1.), l'expert Dr. Katharina LAUER du bureau Dr. Marx GmbH a rendu un rapport après avoir procédé à des mesures de germes dans l'air ambiant dans la maison des Consorts PERSONNE3.) à deux reprises : Le 20 novembre 2018 et le 2 janvier 2019 (ci-après le « Rapport MARX »).

Le 22 mars 2019, à la demande de PERSONNE1.), l'expert Luciano BERALDIN a rendu un document intitulé « Rapport d'expertise » portant sur la mission « d'effectuer un état des lieux de la situation suite au problème de moisissures constaté en date du 07 octobre 2018 » (ci-après le « Rapport BERALDIN »).

Par acte d'huissier de justice du 9 mars 2022, SOCIETE1.) a fait donner assignation aux Consorts PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 10 septembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 3 juin 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout des Consorts PERSONNE3.) à lui payer le montant de 38.237,96 euros, ou tout autre montant à évaluer ex aequo et bono par le tribunal, avec les intérêts légaux

à partir du 30 novembre 2018, jour de la Facture, sinon à partir de l'assignation du 9 mars 2022, jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, en cas d'instauration d'une expertise dans les termes prévus dans le document « *Gutachtenvereinbarung* », SOCIETE1.) sollicite la nomination de la société anonyme SOCIETE3.) SA comme expert et à ce que les frais d'expertise soient à charge des Consorts PERSONNE3.).

Elle demande dans ce cas la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout des Consorts PERSONNE3.), à lui payer un montant minimal de 25.000.- euros à titre de provision à valoir sur la condamnation définitive, dans un délai de 15 jours à compter du prononcé du jugement, sous peine d'une astreinte journalière de 500.- euros.

Au dernier stade de ses conclusions, SOCIETE1.) sollicite en tout état de cause la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon chacun pour le tout des Consorts PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 7.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance et l'exécution provisoire du jugement sans caution.

Dans l'assignation, SOCIETE1.) expose qu'une réduction de 5.000.- euros a été accordée aux Consorts PERSONNE3.) pour les réserves notées dans le procès-verbal de réception. En cours d'instance, elle plaide qu'il ne s'agit pas d'une réduction, mais d'une retenue (« *Einbehalt* ») sur le montant total dû jusqu'à la fin des travaux mineurs restants à effectuer.

Selon la demanderesse, les Consorts PERSONNE3.) ne l'autorisent pas à intervenir pour procéder aux « réfections mineures » restant à exécuter, alors qu'ils souhaitent au préalable faire examiner les « quelques vices et/ ou malfaçons mineures » par un expert, tout en précisant qu'ils ont refusé de procéder à une expertise prévue suivant accord d'expertise non signé (« *Gutachtenvereinbarung* »).

La demanderesse conclut que les défendeurs refusent sans motif valable de procéder à une expertise et à la laisser s'exécuter en nature pour remédier aux vices et/ou malfaçons mineures.

Au dernier état de ses conclusions, tout en admettant que la maison des défendeurs a connu un phénomène d'apparition de moisissures au cours du quatrième trimestre de l'année 2018, SOCIETE1.) conteste que la maison des Consorts PERSONNE3.) soit toujours affectée de problèmes de moisissures, des traces de moisissures visibles n'ayant pas été notées sur le procès-verbal de réception.

Le Rapport SOCIETE2.) sur lequel les défendeurs se basent pour établir l'existence de moisissures est selon SOCIETE1.) « complètement dépassé ».

Elle soutient que depuis le dépôt du Rapport SOCIETE2.), des travaux de nettoyage de la ventilation mécanique ont été effectués et d'autres travaux d'assainissement ont également été exécutés au courant de l'année 2019 afin de traiter et résoudre les problèmes de moisissure. Ainsi, selon la demanderesse, le Rapport BERARDIN ne fait état d'aucune trace de moisissure subsistante.

Elle soutient plus particulièrement que des travaux de nettoyage ont été effectués, en précisant qu'un rendez-vous de suivi a été refusé par les défendeurs, que les filtres du système de ventilation ont été contrôlés dans le cadre d'une maintenance et qu'entre le 18 janvier 2019 et le 18 juillet 2019, quatre purificateurs d'air avec ventilateur HEPA ont été installés dans la maison.

Elle conteste que les mesures d'assainissement de la maison aient été réalisées par la « société SOCIETE4.) », laquelle a uniquement réalisé le démontage des plaques de plâtres abimées et a, par après, réalisé les revêtements de murs et la peinture.

La demanderesse souligne qu'une réduction des moisissures entre le 20 novembre 2018 et le 2 janvier 2019, l'absence d'une source active de moisissures au 2 janvier 2019 ainsi que le nettoyage du système de ventilation au mois de décembre 2018 ont été retenus dans le Rapport MARX.

Elle en conclut qu'elle a fait preuve d'un effort continu pour traiter les problèmes des moisissures en adéquation avec les mesures proposées dans le Rapport MARX et qu'encore dans son courrier du 9 avril 2019, elle a proposé de procéder à la finalisation des travaux d'assainissement.

SOCIETE1.) est « en tout état de cause » d'avis que l'étendue et l'exécution des mesures d'assainissement soulevées par les défendeurs doivent, le cas échéant, être évaluées par un expert judiciaire.

Quant au Rapport BERARDIN, SOCIETE1.) explique qu'elle l'a soumis au contrôle de son expert Bernd SAUTER (ci-après l'« Expert SAUTER »), qui a relevé dans un courrier du 10 mai 2019 que la plupart des photos insérées dans le Rapport BERARDIN ne sont pas datées et n'indiquent pas l'endroit où elles ont été prises, que des traces de moisissures n'ont pas été détectées et que l'expert BERARDIN n'a pas procédé à une mesure de l'air qui prouverait la présence de moisissures lors de sa visite du 7 mars 2019.

SOCIETE1.) ajoute qu'il a été retenu dans le Rapport BERARDIN que lors de sa visite de la maison, « les valeurs du taux d'humidité ainsi que la température ambiante se trouvaient dans la normale ».

Elle fait valoir que les mesures proposées dans le Rapport BERARDIN ont été réfutées par l'Expert SAUTER, en précisant qu'elle a procédé aux travaux requis, tel le nettoyage du système de ventilation et des conduits d'air le 9 juillet 2019.

Elle conclut enfin que les mesures adéquates ont été mises en œuvre pour remédier aux problèmes de moisissures, de sorte que la mise en œuvre d'autres mesures n'est pas justifiée.

Quant aux autres vices et malfaçons soulevés par les Consorts PERSONNE3.), SOCIETE1.) réplique que

- (i) le décalage du mur extérieur du living/cuisine d'environ 1,2 cm est dans les normes, alors qu'une tolérance doit être appliquée, conformément aux conclusions retenues dans le Rapport BERARDIN,

- (ii) le problème d'une couleur plus claire des joints de carrelage/cuisine n'est pas noté dans le procès-verbal de réception et pourrait être dû à un nettoyage intensif ponctuel effectué par les défendeurs,
- (iii) la mauvaise exécution du crépi au niveau des coins de soubassement de la façade n'est pas notée dans le procès-verbal de réception et a fait l'objet d'une acceptation par les Consorts PERSONNE3.) et il s'agirait tout au plus d'un défaut esthétique mineur, indemnisable le cas échéant par l'allocation d'une moins-value réduite, et
- (iv) les rivets rouillés au niveau du tuyau de la cheminée ne constituent pas un motif de réclamation.

SOCIETE1.) conteste qu'elle ne rapporte pas la preuve de la résolution des malfaçons, puisque les travaux ont été effectués pour y remédier.

Elle conteste enfin que le solde restant dû ne serait que d'un montant de 33.237,96 euros, alors qu'il n'était pas question de l'application d'une moins-value de 5.000.- euros lors de la réception de la maison, mais d'une retenue jusqu'à la finition des travaux.

A l'appui de sa demande subsidiaire en allocation d'un montant provisionnel de 25.000 euros, SOCIETE1.) fait valoir que les vices et malfaçons mineurs relevés et qui subsisteraient ne justifient pas la retenue du montant de 38.237,96 euros.

Les Consorts PERSONNE3.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme. Au fond, ils concluent au rejet des demandes de SOCIETE1.).

Au dispositif de leur conclusions récapitulatives n°3 du 26 mars 2024, les Consorts PERSONNE3.) demandent en outre de désigner la « société SOCIETE3.) » avec mission de concilier les parties, sinon de dresser un rapport d'expertise.

Ils sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les Consorts PERSONNE3.) exposent que dans le Rapport SOCIETE2.), l'expert a constaté une infestation organique sur les plaques de plâtre, dans la construction primaire (charpente en bois) et dans les caissons de volet roulant. Selon les défendeurs, cet expert conseille le remplacement des plaques de plâtre atteintes de moisissures, l'élimination des matériaux contaminés de manière professionnelle et l'assainissement des caissons de volet roulant par un traitement biocide.

Les Consorts PERSONNE3.) indiquent ensuite que dans le Rapport MARX, l'expert a relevé la présence d'« *Aspergillus niger* » dans la ventilation « *Bad 1* » et dans le collecteur « *Heizverteilerkasten* » ainsi que la présence d'« *Aspergillus fumigatus* » et de « *sterile Myzele* ».

Ils font valoir que plusieurs plaques de plâtre ont été remplacées par la « société SOCIETE4.) » (ou « SOCIETE4.) »), mais que le nettoyage des « autres plaques ou endroits » par un traitement biocide n'a pas été effectué.

Les défendeurs indiquent dans un premier temps que la « société SOCIETE4.) » a immédiatement tapissé et mis en peinture les murs, sur instruction de SOCIETE1.), même aux endroits où les champignons étaient encore existants. Ils indiquent dans un deuxième temps

qu'ils ont fait réaliser ces travaux parce qu'ils résidaient dans les lieux et que la maison devait être habitable. Ils concluent dans les deux hypothèses que le tribunal ne peut pas déduire de la mise en peinture des murs que le problème de moisissures était solutionné.

Les Consorts PERSONNE3.) soutiennent que le procès-verbal de réception de leur maison a été signé avec « une réserve pour les travaux de rénovation », mais que « ce n'est pas l'unique réserve qui figure dans le Procès-verbal de réception des travaux » et ils énumèrent ensuite l'ensemble des réserves notées pour relever spécialement les réserves suivantes :

- « nettoyer la ventilation, rendez-vous le 04.12.2028 », et
- « une analyse de 2 spores dans l'air aura lieu le 12.11.2018 à 9.00, fournir la preuve de l'analyse de l'air. Si des mesures supplémentaires s'avèrent nécessaires, SOCIETE1.) les réalisera en accord avec l'expert ».

Ils en tirent comme conclusion que les vices et malfaçons affectant la maison n'étaient pas mineurs, mais conséquents lors de la réception de la maison.

Les défendeurs expliquent, simultanément, qu'une « réduction de valeur » de 5.000 euros a été actée et que la « retenue d'une valeur » de 5.000 euros a été accordée pour les « travaux de finition » uniquement, ce qui ne dispense pas la demanderesse de lever les autres réserves.

Ils contestent l'affirmation adverse selon laquelle ils n'autorisaient pas SOCIETE1.) à intervenir, puisque le 14 décembre 2018, la « SOCIETE5.) » est intervenue afin d'effectuer le nettoyage des ventilations mécaniques, intervention qu'ils qualifient d'insuffisante au regard du Rapport BERARDIN.

Selon les défendeurs, lorsqu'ils ont emménagé dans leur maison le 28 décembre 2018, ils ont constaté que malgré les interventions en vue d'assainir la maison, ce problème n'a pas été solutionné de manière satisfaisante, raison pour laquelle ils ont mandaté unilatéralement l'expert Luciano BERARDIN qui s'est rendu sur les lieux le 7 mars 2019 et a rendu son rapport le 22 mars 2019.

Ils estiment que « la situation » n'est pas résolue, même si on pourrait, dans une certaine mesure, considérer qu'elle s'est améliorée. Ils renvoient ainsi à un courrier de SOCIETE1.) du 9 avril 2019, suivant lequel les « deux expertises » définissent différentes mesures nécessaires pour pouvoir achever les mesures d'assainissement, à savoir :

- « 1. Nettoyage intérieur de la boîte de distribution à l'étage et de toutes les autres zones où il y a encore de la vieille poussière ;
2. Remplacement du non-tissé filtrant dans l'installation de saumure ;
3. Nettoyage de l'espace intérieur avec des purificateurs d'air (avec filtres HEPA) ;
4. nettoyage ultérieur des gaines de ventilation par une entreprise spécialisée ».

Ils affirment que ces travaux n'ont jamais été effectués.

Pour s'opposer à la demande en paiement adverse, les Consorts PERSONNE3.) invoquent tout d'abord la « moins-value » d'un montant de 5.000 euros qui leur a été accordée dans le procès-verbal de réception « provisoire », de sorte que le solde restant dû ne s'élève plus qu'à 33.237,96 euros.

Ils invoquent ensuite des vices et malfaçons, en soulignant que le Rapport SOCIETE2.) n'est pas complètement dépassé, au motif que ce n'est pas du fait de l'intervention par la demanderesse à plusieurs reprises « que les problèmes sont résolus ».

La non-résolution des problèmes, malgré l'intervention de la « société SOCIETE4.) » et la « SOCIETE5.) », découle selon les Consort PERSONNE3.), des Rapports MARX et BERALDIN ainsi que du courrier de SOCIETE1.) du 9 avril 2019.

Ils précisent que l'expert Luciano BERALDIN a exprimé des « réticences » quant à la compétence professionnelle de la « société SOCIETE4.) » afin de réaliser des travaux d'assainissement, des critiques quant aux mesurages retenus dans le Rapport MARX tout en faisant sienne les conclusions de cet expert, des critiques quant à la réalisation des travaux de construction et qu'il considère qu'il y a lieu de refaire un nettoyage complet et adéquat du système de ventilation, malgré le nettoyage effectué par la « SOCIETE5.) » le 14 décembre 2018.

Les défendeurs soutiennent que SOCIETE1.) n'a jamais réalisé les travaux préconisés dans le Rapport BERALDIN, en minimisant le problème de moisissures, allant même jusqu'à nier l'existence du problème.

Ils exposent que le 9 juillet 2019, SOCIETE1.) est intervenu sur la porte coulissante de la cuisine « en vu de procéder à l'aspiration des moisissures », mais qu'elle ne disposait pas du produit nécessaire pour réaliser « la désinfection ».

Selon les défendeurs, qui s'appuient principalement sur le Rapport BERALDIN, le problème des moisissures doit être résolu en priorité, mais malgré divers courriels et réunion sur les lieux, les travaux préconisés par l'expert Luciano BERALDIN n'ont pas été effectués.

Ils considèrent enfin que les autres vices et malfaçons constatés par l'expert Luciano BERALDIN lors de l'état des lieux doivent donner lieu à indemnisation par l'allocation d'une moins-value. Ils renvoient aux vices et malfaçons suivants :

- « Un décalage de 1.2cm du mur extérieur du living/cuisine sur une longueur totale de 12 mètres ;
- Une couleur beaucoup plus claire des joints de carrelage/cuisine due au fait que les joints auraient été réalisés beaucoup trop tôt ;
- Au niveau des coins du soubassement de la façade, les travaux de crépi ne sont pas bien réalisés. Ils sont à refaire ;
- Plusieurs rivets au niveau du tuyaux de la cheminé[e] sont rouillés et doivent être remplacés ».

Motifs de la décision

Dans la mesure où la recevabilité de l'assignation n'est pas autrement contestée et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'est pas donné, il y a lieu de retenir que la demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

SOCIETE1.) sollicite le paiement de la Facture qui se rapporte au solde du prix de la construction de la maison des défendeurs sur base du Contrat.

Les Consorts PERSONNE3.) s'opposent au paiement de la Facture aux motifs que les réserves constatées dans le procès-verbal de réception n'ont pas été levées et que la Facture ne tient pas compte d'une réduction d'un montant de 5.000 euros qui lui aurait été accordée pour les travaux de rénovation.

Il convient d'abord de déterminer le régime juridique applicable à la présente espèce.

Il est constant que suivant contrat conclu le 22 novembre 2017, les Consorts PERSONNE3.) ont chargé SOCIETE1.) de la construction d'une maison sise à ADRESSE3.) pour le prix de 334.000 euros (17% TVAC) et qu'aux termes du Contrat, les Consorts PERSONNE3.) sont les maîtres d'ouvrages « Bauherr », le Contrat précisant qu'il s'agit d'un « *Werkvertrag* ».

Ce contrat a été signé à ADRESSE4.), au Grand-Duché de Luxembourg, avec une société allemande et englobe des dispositions du droit allemand (§6 *Baudurchführung und -abnahme* ; §7 *Gewährleistung* ; §8 *Zahlungen* ; §9 *Sicherheiten* ; §10 *Rücktritt / Schadensersatz / Kündigungsrecht* ; §12 *Sonstiges*).

Comme le contrat comprend des éléments d'extranéité, il convient de déterminer quel droit lui est applicable.

Les parties n'ayant pas pris position à cet égard et dans un souci de préserver le principe du contradictoire prévu à l'article 65 du Nouveau Code de Procédure civile, il y a lieu de renvoyer l'affaire aux parties afin qu'elles puissent prendre position quant au droit applicable au « *Werkvertrag* » invoqué et de préciser le régime juridique applicable.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme;

avant tout autre progrès en cause ;

révoque l'ordonnance de clôture du 10 septembre 2024 ;

invite les parties à prendre position quant au droit applicable au « *Werkvertrag* » invoqué et de préciser le régime juridique applicable ;

réserve le surplus et les frais ;

renvoie le dossier devant le magistrat chargé de la mise en état.