Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00021 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-sept février deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2022-01167 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 février 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 14 mars 2025.

Vu les conclusions de Maître Charles MULLER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Luc JEITZ, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 10 octobre 2025.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier du 7 février 2022, PERSONNE1.) (désigné ci-après « PERSONNE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, entre autres :

- principalement, la voir condamner à réaliser les « Travaux » endéans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour de retard,

- sinon subsidiairement, la voir condamner à lui payer une provision de 50.000 euros et voir autoriser le requérant à recourir à toute entreprise tierce pour effectuer les « Travaux » ainsi qu'en cas d'autorisation d'avoir recours à une tierce entreprise, condamner la partie défenderesse à payer le coût des travaux exécutés par cette tierce entreprise,

- sinon plus subsidiairement, la voir condamner à lui payer le montant de 50.000 euros ou tout autre montant même supérieur à fixer par le Tribunal, sous réserve d'augmentation en cours d'instance,

- et en tout état de cause, la voir condamner au titre du retard sur chantier à payer à la partie demanderesse la somme de 27.700 euros, sinon toute somme même supérieure à arbitrer *ex aequo et bono*, outre les intérêts.

Par ordonnance du 11 novembre 2022 prise en application des articles 212 et 215 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de la mise en état a rejeté le moyen du libellé obscur soulevé par la société SOCIETE1.) à l'égard de l'assignation du 7 février 2022.

Au fond, les parties litigantes se sont accordées pour dire qu'elles ont signé un acte de vente en état futur d'achèvement en date du 10 décembre 2018 portant sur l'acquisition par PERSONNE1.) d'un terrain à bâtir inscrit au cadastre sous le numéro

NUMERO2.), commune de ADRESSE1.), Section A de ADRESSE1.), lieu-dit « ADRESSE1.) », d'une contenance de 3a89ca, et d'une maison d'habitation unifamiliale à construire par la société SOCIETE1.) sur ce terrain, d'une part, et un constat d'achèvement en date du 23 juillet 2021, d'autre part.

Cependant, la société SOCIETE1.) a demandé, à titre principal, au Tribunal, siégeant dans une autre composition, de rejeter les demandes en condamnation, telles que formulées par PERSONNE1.), pour être non fondées et, à titre subsidiaire, à faire droit à la demande d'expertise adverse, mais uniquement avec la mission de vérifier si les points résiduels et soulevés dans le procès-verbal du 23 juillet 2021 ont été exécutés ou pas.

À titre reconventionnel, la société SOCIETE1.) a réclamé la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 17.211,08 euros au titre de factures impayées, outre les intérêts.

PERSONNE1.) s'est opposé à ladite demande reconventionnelle en ayant fait valoir que certaines factures émises par la société SOCIETE1.) ont été contestées par courrier du 18 mai 2022 et que d'autres factures n'auraient pas été justifiées. PERSONNE1.) a soutenu qu'il a payé l'intégralité des sommes dues aux termes de l'acte notarié de vente du 10 décembre 2018.

Au cas où l'existence d'une créance au profit de la société SOCIETE1.) serait reconnue, PERSONNE1.) a fait valoir qu'il y a lieu de la déclarer éteinte par compensation en vertu de l'article 1290 du Code civil à concurrence des montants au paiement desquels la société SOCIETE1.) sera à condamner au titre des demandes principales.

En date du 20 octobre 2023, le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a rendu le jugement n°2023TALCH11/00134, dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***PAR CES MOTIFS***

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

- *quant aux réserves et désordres affectant la maison acquise par PERSONNE1.),*

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Fernand ZEUTZIUS, expert en bâtiment et génie civil, demeurant à L-2177 Luxembourg, 10, rue Nic Majerus avec la

mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- *de relever et décrire les travaux à réaliser afin de lever les réserves reprises dans l'exploit d'assignation de PERSONNE1.) du 7 février 2022 et affectant la maison sise à L-ADRESSE1.),*
- *de chiffrer le coût de ces travaux,*
- *de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant ladite maison,*
- *en déterminer les cause et origines,*
- *de déterminer, le cas échéant, les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
- *de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
- *de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*
- *de chiffrer, le cas échéant, la perte de jouissance résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés,*

ordonne à PERSONNE1.) de payer au plus tard le 10 novembre 2023 la somme de 1.500 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Monsieur le premier juge Stéphane SANTER du contrôle de cette mesure d'instruction,

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission confiée,

dit que l'expert devra en toute circonstances informer ledit magistrat 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 payée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 22 décembre 2023 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé sur simple requête à adresser au président de chambre et par simple note au plumitif,

- *quant au délai d'achèvement et à l'indemnité de retard,*

dit que la SOCIETE1.) a accusé un retard non justifié de 277 jours,

partant dit fondée en principe la demande de PERSONNE1.) à concurrence du montant réclamé de 27.700 euros,

sursoit à la condamnation de la SOCIETE1.) en attendant l'issue de la mesure d'instruction,

- *quant à la demande reconventionnelle et quant aux demandes accessoires,*

sursoit à statuer en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée,

réserve le surplus. »

Il convient de noter qu'en date du 10 avril 2024, l'expert judicaire Fernand ZEUTZIUS a déposé son rapport d'expertise (désigné ci-après le « Rapport d'expertise ZEUTZIUS »).

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À la suite du dépôt du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, les parties ont pris des conclusions écrites sur leurs demandes respectives sur base dudit rapport d'expertise.

PERSONNE1.) fait exposer que ni son assignation du 7 février 2022, ni le dépôt du Rapport d'expertise ZEUTZIUS n'auraient motivé la société SOCIETE1.) à remédier aux désordres constatés. Pire encore, l'expert judiciaire ZEUTZIUS aurait même, après avoir constaté une situation dangereuse affectant la maison de PERSONNE1.), invité la société SOCIETE1.) à remédier en urgence à cette situation, mais la société SOCIETE1.) ne serait pas intervenue pour atténuer le danger, ce qui aurait obligé l'expert à installer un périmètre de sécurité.

PERSONNE1.) souligne que compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) n'est plus jamais intervenue après le dépôt du Rapport d'expertise ZEUTZIUS pour remédier aux défauts d'achèvement, vices, désordres et malfaçons constatés dans ledit rapport, il a perdu toute confiance en la société SOCIETE1.) et qu'il est ainsi légitimement en droit de s'opposer désormais à toute réparation en nature.

Il renonce partant à sa demande principale tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser les travaux et il conviendrait donc d'en prendre acte, tout en soulignant qu'il maintiendrait ses demandes subsidiaires tendant à la réparation par équivalent des vices, désordres et défauts de conformité constatés dans le Rapport d'expertise ZEUTZIUS, fondées sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle.

Plus précisément, PERSONNE1.) demande principalement au Tribunal actuellement saisi de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une provision de 436.293 euros

et l'autoriser à charger toute entreprise tierce afin d'effectuer les travaux préconisés par l'expert judiciaire ZEUTZIUS, sinon subsidiairement à condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 436.293 euros à titre de dommages et intérêts du chef des vices, désordres et défauts de conformité constatés dans le Rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Quant à sa demande en paiement d'une indemnité de retard, PERSONNE1.) fait valoir que plus rien ne s'oppose à condamner définitivement la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 27.700 euros au titre du retard non justifié de 277 jours, demande ayant déjà été déclarée fondée en principe à concurrence dudit montant par jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023.

PERSONNE1.) conclut toujours au rejet de la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 17.211 euros au titre des prétendues factures impayées.

La **société SOCIETE1.)** soulève l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 436.293 euros à titre des dommages et intérêts pour des prétendus vices et malfaçons pour constituer une demande nouvelle non comprise dans son assignation du 7 février 2022.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) a abandonné sa demande en obtention d'un montant de 50.000 euros à titre de provision pour les travaux de réfection à effectuer par une entreprise tierce. Après l'abandon de cette demande, il réclamerait dès lors à ce jour un montant de 436.393 euros à titre de dommages et intérêts pour des prétendus vices et malfaçons, constituant une demande nouvelle et distincte de celle figurant dans son assignation du 7 février 2022. Il s'agirait d'une violation de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) soulève encore l'irrecevabilité de toute demande de PERSONNE1.) en indemnisation des vices apparents. Elle souligne que PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve qu'il a dénoncé endéans le mois de la réception de l'ouvrage les prétendus vices apparents et visibles.

Par conséquent, PERSONNE1.) aurait été forclos à formuler une telle demande dans l'assignation du 7 février 2022 après expiration du délai d'un mois prévu par l'article 1642-1 du Code civil.

La société SOCIETE1.) soulève également différents moyens de nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS. Elle reproche à l'expert judiciaire ZEUTZIUS d'avoir violé le principe du contradictoire et son obligation d'impartialité dans le cadre de ses opérations d'expertise.

Elle demande encore la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, motif pris que l'expert judiciaire ZEUTZIUS aurait excédé sa mission d'expertise en ayant mis en place un périmètre de sécurité, d'une part, et qu'il aurait modifié de manière spontanée son rapport final après dépôt dudit rapport au greffe du Tribunal, d'autre part.

Elle demande enfin la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS pour cause de disproportion entre les prétendus travaux de remise en état et le prix initial de la maison d'habitation familiale acquise.

Concrètement, les prétendus travaux de remise en état s'élèveraient à plus de 55% du prix total de la construction de la maison en question. Le montant retenu par l'expert judiciaire ZEUTZIUS pour les prétendus travaux à réaliser serait manifestement erroné.

Le montant chiffré par l'expert judiciaire ZEUTZIUS serait démesuré, irréaliste et disproportionné alors que cela reviendrait à reconstruire la maison à neuf, et ce d'autant plus que PERSONNE1.) a évalué, dans son acte introductif d'instance, les coûts des travaux de remise en état au montant de 50.000 euros en s'appuyant sur le rapport d'expertise unilatéral de l'expert WIES.

La société SOCIETE1.) conteste les développements adverses suivant lesquels elle se serait désintéressée de l'expertise judiciaire et aurait manqué d'y coopérer.

La société SOCIETE1.) conclut encore au rejet des demandes de PERSONNE1.) en paiement du montant de 31.320 euros à titre des prétendus défauts d'achèvement ainsi qu'en paiement du montant de 20.880 euros à titre de la prétendue perte de jouissance.

Elle conteste formellement ces montants tant en leur principe qu'en leur *quantum*, car il serait constant en cause que PERSONNE1.) et sa famille vivraient dans la maison litigieuse depuis le mois d'août 2021 et que, depuis lors, ils n'auraient jamais déménagé ailleurs à cause des prétendus défauts d'achèvement ou dégâts.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnisation à hauteur de 436.293 euros pour le prétendu préjudice subi. Elle rappelle que la demande initiale de PERSONNE1.) ne s'élevait qu'au montant de 50.000 euros.

Elle souligne que la prétendue perte de confiance résultant de la prétendue inertie et mauvaise foi dans son chef n'est pas établie par PERSONNE1.).

Dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi retiendrait qu'il y aurait encore une éventuelle parfaite remise en état de la maison litigieuse à réaliser, ces travaux devraient donc être restreints au montant de 50.000 euros et tous les autres travaux

dépassant ledit montant devraient être exclusivement pris en charge par PERSONNE1.).

En tout état de cause, la demande adverse en condamnation à une astreinte non-comminatoire de 500 euros par jour de retard pour le non-accomplissement des travaux de remise en état endéans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir serait à rejeter.

PERSONNE1.) conteste les développements adverses et conclut au rejet de la demande en annulation du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, tout en maintenant ses demandes en indemnisation telles que formulées dans ses conclusions écrites.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal de céans, autrement composé, tient d'emblée à préciser que dans son jugement n°2020TALCH11/00134 du 20 octobre 2023, il a été retenu que les parties en cause sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil.

Quant à la renonciation de PERSONNE1.) à sa demande principale tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser les travaux

À l'examen des conclusions de PERSONNE1.) prises à la suite du jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023 et du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, le Tribunal note que PERSONNE1.) renonce à sa demande principale tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à réaliser les travaux, telle que formulée dans son acte introductif d'instance du 7 février 2022.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Quant à la recevabilité de la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 436.293 euros

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) en paiement du montant de 436.293 euros à titre de dommages et intérêts pour des prétendus vices et malfaçons au motif que cette demande serait une demande nouvelle, alors que dans son acte introductif d'instance, PERSONNE1.) n'aurait formulé qu'une demande en obtention de 50.000 euros à titre de provisions sur frais de réfection.

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois*

l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. ».

Le Tribunal rappelle d'emblée que le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'acte introductif d'instance et les limites du débat sont alors fixées. Quand le défendeur a conclu sur le fond du litige, le contrat judiciaire est formé. Il a pour effet de circonscrire le débat et d'obliger le juge à statuer.

Il y a lieu encore lieu de rappeler qu'en vertu du principe de l'immutabilité du litige tel qu'il était entendu sous l'empire de l'ancien Code de procédure civile, il était interdit au demandeur de changer, en cours d'instance, tant l'objet, à savoir ses prétentions, que la cause de sa demande, c'est-à-dire l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande, à moins que le défendeur n'y consente.

Or, la portée de ce principe se trouve modifiée depuis l'entrée en vigueur du Nouveau Code de procédure civile. L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile a substitué le critère, plus souple, du lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvelle au critère, qui existait sous l'ancienne législation telle qu'elle était interprétée en jurisprudence, de l'identité de leurs objets et causes.

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

En vertu du principe de l'immutabilité du litige, après l'acte introductif d'instance, l'étendue du litige est délimitée dans ses trois éléments, à savoir les parties, l'objet et la cause. C'est donc en vertu de ce principe que les demandes nouvelles tant en première instance qu'en instance d'appel sont interdites.

En l'espèce, le Tribunal relève que l'augmentation du montant réclamé par PERSONNE1.) au cours d'instance a un lien suffisant entre la demande originaire en indemnisation à titre de provisions sur frais de réfection et la « demande nouvelle » en obtention de dommages et intérêts pour des prétendus vices et malfaçons.

Il y a lieu de retenir que les demandes sont suffisamment liées aux prétendus désordres affectant la maison de PERSONNE1.) ainsi qu'à leur réparation.

Par conséquent, l'augmentation de la demande ne constitue pas une demande nouvelle au sens de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, alors que cette augmentation n'excède pas les limites du contrat judiciaire compte tenu du fait que l'augmentation de la demande ne change ni sa cause, ni son objet.

Il y a partant lieu de rejeter ce moyen d'irrecevabilité.

Quant au moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) est forclos à réclamer des dommages et intérêts pour prétendus vices apparents sur base de l'article 1642-1 du Code civil, alors qu'il ne rapporte pas la preuve d'avoir dénoncé endéans le mois de la réception de l'ouvrage un vice précis et circonscrit.

PERSONNE1.) conclut au rejet de ce moyen de forclusion. Il souligne que tous les défauts de conformité et vices apparents ont été dénoncés en temps utile et que tous les désordres constatés par l'expert judiciaire ZEUTZIUS relèvent des garanties biennale et décennale.

Aux termes de l'article 1642-1, alinéa 1er du Code civil, « *le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents* ».

Il convient de noter que l'article 1642-1 du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché. (*cf*. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, p. 732).

En l'espèce, il résulte des développements de PERSONNE1.) et de ses pièces versées en cause qu'il a dénoncé en temps utile les défauts de conformité et vices à la société SOCIETE1.). Comme déjà retenu dans le jugement interlocutoire du 20 octobre 2023, les réserves reprises au procès-verbal de réception du 23 juillet 2021 constituent des vices apparents.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que tous les vices relevés plus tard par PERSONNE1.) constituent des vices cachés.

Le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE1.) est partant à rejeter.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en annulation du Rapport d'expertise ZEUTZIUS

La société SOCIETE1.) soulève la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS en faisant valoir que l'expert judiciaire ZEUTZIUS n'aurait pas respecté le principe du contradictoire lors des opérations d'expertise, aurait excédé sa mission d'expertise et aurait modifié son rapport d'expertise final après le dépôt de ce dernier.

PERSONNE1.) conteste les développements adverses et conclut à la régularité et à la validité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Dans un souci de logique juridique, le Tribunal de céans examine en premier lieu la violation alléguée du principe du contradictoire de l'expert judiciaire lors de ses opérations d'expertise.

Plus précisément, la société SOCIETE1.) reproche, entre autres, à l'expert judiciaire d'avoir procédé à ses opérations d'expertise en méconnaissance du principe du contradictoire, en violation de l'article 6, paragraphe 1er de la Convention européenne des droits de l'homme (désignée ci-après la « CEDH ») et de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile.

Concrètement, la société SOCIETE1.) soutient que l'expert judiciaire ZEUTZIUS s'est rendu dans la maison de PERSONNE1.) en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024 sans la présence de la société SOCIETE1.) et de son mandataire. Ces visites auraient été annoncées par l'expert judiciaire ZEUTZIUS comme des visites techniques. Or, en réalité, il se serait avéré que ces « visites techniques » auraient été faites en présence de PERSONNE1.) et de son mandataire et que les constatations faites lors desdites visites auraient été finalement insérées dans le rapport d'expertise final sans que la société SOCIETE1.) n'aurait été confrontée préalablement et contradictoirement aux prétendus désordres y constatés en son absence.

La société SOCIETE1.) souligne qu'il y a lieu de retenir qu'elle n'a pas pu prendre position en cours de l'expertise judiciaire par rapport aux constatations faites unilatéralement et non contradictoirement par l'expert judiciaire ZEUTZIUS lors de ses visites en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024.

Aux termes de l'article 65, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

L'article 6, paragraphe 1er de la CEDH prévoit le droit au procès équitable.

Le Tribunal rappelle d'emblée les principes dégagés par la doctrine et la jurisprudence en matière de nullité de rapports d'expertise, à défaut de texte législatif précis en cette matière, suivant lesquels trois sortes d'irrégularités en matière de nullité de rapports d'expertise sont à distinguer, à savoir :

- <u>les irrégularités de fond</u> portant atteinte à l'ordre public; à titre d'exemple on peut citer l'expertise non accomplie personnellement par l'expert commis, l'expertise faite par une personne frappée d'une incapacité absolue d'être expert;

- les irrégularités frappant des formalités substantielles, celles dont l'inobservation porte atteinte aux intérêts de l'une des parties; ces irrégularités se ramènent en principe au défaut du respect du caractère contradictoire de l'expertise; défaut de convocation à la première réunion ou aux réunions ou opérations ultérieures, audition de « sachants » hors la présence des parties ou de leurs mandataires;

- enfin les irrégularités secondaires, dont l'inobservation ne préjudicie pas aux intérêts légitimes des parties ou aux droits de la défense et qui sont sans influence sur la validité de l'expertise; les exemples cités par les auteurs sont: le retard dans le dépôt du rapport d'expertise, l'irrégularité dans la convocation aux réunions ou opérations d'expertise alors que les parties s'y sont présentées, le fait de ne pas avoir précisé l'identité du « sachant », comme l'impose l'article 299 de l'ancien code de procédure civile [article 442 du Nouveau Code de procédure civile], le fait d'avoir omis de mentionner les dires des parties en violation de l'article 329 du même code [article 472 du Nouveau Code de procédure civile], alors qu'il y a été implicitement répondu dans le rapport.

(*cf*. T. MOUSSA, Dictionnaire juridique, Expertise en matière civile et pénale, 2e éd. pages 269 et suivantes ; J. VOULET, La pratique des expertises judiciaires, sub I, Jugement après expertise ; Jurisclasseur Procédure civile fasc. 662, numéros 209 et suivants).

Le Tribunal rappelle encore qu'il est de principe que l'expert doit opérer en présence des parties ou de leurs représentants dûment convoqués, notamment au regard du respect du principe du contradictoire. Ce principe ne requiert néanmoins pas que les parties soient convoquées à chacune des opérations de l'expertise. En effet, certains actes peuvent être accomplis hors la présence des parties ou de leurs représentants sans que cela puisse attenter au caractère contradictoire de l'expertise, à condition toutefois que l'expert fournisse aux parties tous éléments utiles de discussion, de sorte que le principe du respect des droits de la défense soit observé.

Il est reconnu au technicien la faculté de procéder hors la présence des parties à des investigations techniques ou purement matérielles (comme par exemple : des sondages sur un terrain, une prise de sang, le déplacement dans les locaux d'une société pour y effectuer des vérifications d'ordre technique, le mesurage des locaux), à des études techniques qui nécessitent un travail solitaire (comme par exemple : une comparaison, une vérification d'écriture, la consultation de pièces comptables) ou à des auditions ou des entretiens avec des tiers.

Le technicien est tenu en contrepartie, dans toutes ces hypothèses, de rendre compte ensuite aux parties de ses opérations et de leur soumettre les résultats auxquels il a

abouti afin de leur permettre d'être à même d'en débattre contradictoirement avant le dépôt de son rapport. (*cf*. T. MOUSSA et V. VIGNEAU, Droit de l'expertise, Dalloz, 6ème édition, 2026/2027, p.235 ; Cour de cassation française, 18 janvier 2001, n°98-958 (y citée)).

Il est enfin rappelé que l'expert nommé dans le cadre d'une procédure judiciaire est tenu des mêmes obligations que le juge et doit ainsi accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité et veiller à préserver le caractère contradictoire de ses opérations tout en gardant une grande latitude dans les moyens qu'il met en œuvre pour accomplir sa mission. L'expert doit sinon associer les parties aux différentes étapes de son exécution, du moins leur donner l'occasion de prendre position sur le résultat des démarches effectuées avant le dépôt du rapport et répondre aux observations éventuelles des parties, étant observé qu'aucune règle de procédure n'interdit à l'expert d'accorder aux parties un délai pour leur permettre de formuler d'éventuelles observations. Le rapport d'expertise qui ne respecte pas le principe du contradictoire encourt l'annulation (*cf*. Cour d'appel, 27 mars 2019, n° 30462 du rôle).

Quant à la violation alléguée de l'article 6 de la CEDH, il convient de noter que « *selon la Cour européenne des droits de l'homme, l'exigence du respect du principe de la contradiction, posée par l'article 6, paragraphe 1er de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'étend aux expertises accompagnant la procédure juridictionnelle. (…) La Cour européenne introduit cependant une nuance en énonçant l'absence de « principe général et abstrait selon lequel, lorsqu'un expert a été désigné par un tribunal, les parties doivent avoir dans tous les cas la faculté d'assister aux entretiens conduits par le premier ou de recevoir communication des pièces qu'il a prises en compte ». On constate en effet qu'en certaines circonstances, tenant aux conditions matérielles ou humaines de l'expertise, le technicien peut déroger à la règle du contradictoire, mais toujours à la condition de soumettre ses opérations aux parties dans le respect du procès équitable.* » (*cf*. F. RUELLAN et N. MARIE, Droit et pratique de l'expertise judiciaire civile, LexisNexis, 3ème édition, pp.122 et 123).

En l'espèce, à l'examen du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, le Tribunal tient d'emblée à relever qu'il est constant en cause et non autrement contesté que la première visite des lieux organisée par l'expert judiciaire ZEUTZIUS en date du 19 janvier 2024, s'est tenue contradictoirement, à savoir en présence de toutes les parties en cause et de leur mandataire respectif (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, page 5).

Le Tribunal relève encore, après examen des premières pages du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, que toutes les photos extérieures prises le 19 janvier 2024, exposent de manière non équivoque les conditions hivernales régnant en date de ce jour, alors que le sol autour de la maison est couvert d'une couche de neige de plusieurs centimètres (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, pages 8 à 15, 30, 32, 34 et 39) et que sur

certaines photographies y figurent des glaçons pendants (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, pages 12 et 13).

Ce constat est corroboré par le fait que l'expert judiciaire ZEUTZIUS a même retenu dans son rapport d'expertise que la terrasse postérieure « *ne pouvait pas être examinée lors de cette visite des lieux (19.01.2024) à cause de l'enneigement.* » (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, page 27).

Il ressort de manière non équivoque du Rapport d'expertise ZEUTZIUS que deux autres visites des lieux ont été effectuées par l'expert judiciaire après celle du 19 janvier 2024, à savoir les 27 février 2024 et 15 mars 2024.

Le Tribunal relève qu'aucune liste de présence n'a été établie ni pour la visite des lieux du 27 février 2024, ni pour celle du 15 mars 2024.

Il ressort des développements de la société SOCIETE1.) que cette dernière n'a été convoquée, ni présente à ces visites des lieux en question, mais que PERSONNE1.) et son mandataire y ont assisté, fait qui n'est pas contesté par PERSONNE1.).

Le Tribunal relève encore qu'un nombre important de clichés photographiques figurant dans le Rapport d'expertise ZEUTZIUS ont été réalisés lors des visites des lieux en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024, vu l'absence de la couche de neige, qui a été bien présente en date du 19 janvier 2024 (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, à partir de la page 41).

À l'examen de ces photos, force est de constater que de véritables investigations ont été effectuées par l'expert judiciaire ZEUTZIUS lors de ces deux visites des lieux litigieuses.

À titre d'exemple, au niveau de la terrasse postérieure de la maison de PERSONNE1.) (celle qui a été couverte de neige en date du 19 janvier 2024), l'expert judiciaire ZEUTZIUS a enlevé certaines dalles de ladite terrasse afin d'examiner son profil-type. Lors de cette opération d'expertise, l'expert judiciaire a constaté « *(…) de l'eau stagnante sur le radier en béton et les mini-barbacanes n'étaient pas protégées de matériaux filtrants* » et qu'« *aucune rigole avec grillage n'a été posée devant les portes-fenêtres coulissantes. Puis, une bande en étanchéité aurait dû être raccordée à l'EPDM pour éviter l'entrée d'eaux de ruissellement dans l'isolant.* » (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, page 50)

Un autre exemple concret est l'examen de la toiture de la maison de PERSONNE1.) par l'expert judiciaire ZEUTZIUS. Eu égard au fait que les clichés photographiques du toit de ladite maison ne présentent pas la moindre trace de neige, il y a lieu d'admettre que cet examen de la toiture a été effectuée soit le 27 février 2024, soit le 15 mars 2024 en l'absence de la société SOCIETE1.) (et de son mandataire). Lors de cet

examen, l'expert judiciaire a constaté plusieurs désordres, par exemple l'absence de pose d'une tôle inférieure à un endroit de la toiture, des bosses peu esthétiques, un raccord du panneau solaire sans isolation, une absence de grillage, un écoulement d'eau mal positionné ou mal choisi, etc. (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, pages 77 à 79).

En l'espèce, au vu de ces constatations faites par l'expert judiciaire ZEUTZIUS lors de ces deux visites des lieux des 27 février 2024 et 15 mars 2024, plus amplement développées ci-avant, le Tribunal relève que ces examens réalisés par ledit expert judiciaire ne sont pas à qualifier de simples investigations techniques ou purement matérielles, mais ont constitué de véritables opérations d'expertise.

Le Tribunal tient à souligner que l'expert judiciaire ZEUTZIUS a certes adressé un courrier en date du 27 février 2024, donc à la suite de sa « *visite des lieux purement techniques* » ayant eu lieu le même jour, au Tribunal, aux parties ainsi qu'à leurs mandataires respectifs afin de les alerter de la présence des « *masses d'eau qui circulent sur les balcons-terrasses et s'écoulent aussi derrière les céramiques* » et du « *grand risque qu'un élément lourd de façade se détache et tombe en contrebas (…)* » et afin de demander à la société SOCIETE1.) « *de faire sans délai le nécessaire pour éviter tout accident et de nous tenir au courant des remèdes qui sont à apporter de suite à ce sujet.* » (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, page 40).

Or, ce courrier ne vaut pas compte rendu de tous les constats faits lors de la « visite des lieux purement technique » du 27 février 2024 afin que les parties puissent prendre position dans le respect du principe de la contradiction. Par exemple, l'expert judiciaire ZEUTZIUS n'évoque pas les constatations faites au niveau de la terrasse postérieure de la maison de PERSONNE1.).

En outre, il est d'autant plus étonnant que l'expert judiciaire ZEUTZIUS lui-même mentionne dans son courrier du 27 février 2024, adressé, entre autres, au Tribunal, que « *vu que les opérations d'expertises de ce matin n'étaient pas les moindres*[1]*, je signale que le rapport d'expertise aura une certaine ampleur et sera dressé prochainement.* » (*cf*. Rapport d'expertise ZEUTZIUS, page 40).

Eu égard au fait que l'expert judiciaire lui-même expose qu'il a procédé à des opérations d'expertise d'une certaine ampleur, il y a partant lieu de retenir que ces deux visites des lieux litigieuses en l'absence de la société SOCIETE1.) (et de son mandataire), au moins celle du 27 février 2024, ne sont pas à qualifier de visites des lieux purement techniques.

Dans ce cas, afin de respecter le principe de la contradiction, l'expert judiciaire ZEUTZIUS aurait dû, au moins, dresser et communiquer soit un compte-rendu de

[1] Souligné par le Tribunal

l’ensemble de ses constatations faites lors des visites des lieux en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024 en l’absence de la société SOCIETE1.), soit un pré-rapport après l’achèvement de ses opérations d’expertises afin d’offrir la possibilité à la société SOCIETE1.) de prendre position quant auxdites constatations faites en son absence.

Eu égard au fait que l’expert judiciaire ZEUTZIUS a procédé à des réelles opérations d’expertise (par exemple : expertise des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) au niveau de la terrasse postérieure et de la toiture de la maison de PERSONNE1.)) lors de ses visites des lieux en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024, qui ne sont pas à qualifier de visites purement techniques, et ce en l’absence de la société SOCIETE1.), le Tribunal conclut qu’en l’espèce la société SOCIETE1.) a été finalement confrontée aux conclusions finales de l’expert judiciaire ZEUTZIUS dans son rapport d’expertise sans qu’elle n’ait eu la possibilité de formuler d’éventuelles observations et/ou de demander des explications quant aux démarches exécutées par l’expert judiciaire lors des visites des lieux en date des 27 février 2024 et 15 mars 2024, faites en l’absence de la société SOCIETE1.).

Au vu de l’ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu’en l’espèce, l’expert judiciaire ZEUTZIUS n’a pas respecté le principe du contradictoire, ce qui constitue une irrégularité frappant des formalités substantielles, et il y a partant lieu de déclarer fondé le moyen de nullité d’expertise tiré du non-respect du principe du contradictoire par ledit expert, tel qu’invoqué par la société SOCIETE1.).

Il y a par conséquent lieu d’annuler le Rapport d’expertise ZEUTZIUS.

Il y a lieu de rappeler que par jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023, le Tribunal, siégeant dans une autre composition, a retenu, que le constat du bureau d’expertise WIES, tel que versé par PERSONNE1.), constituait un rapport purement unilatéral et qui faisait l’objet de contestations de la part de la société SOCIETE1.), il y avait lieu, avant tout autre progrès en cause quant aux désordres, de faire droit à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et d’ordonner une expertise.

À la suite de l’annulation du Rapport d’expertise ZEUTZIUS, il y a partant lieu de nommer un nouvel expert judiciaire pour procéder à la mission d’expertise, telle que libellée au dispositif du jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023.

Partant, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d’inviter les parties à soumettre, par voie de conclusions écrites, des propositions quant à l’expert à nommer.

Il y a lieu de réserver le surplus et de tenir l’affaire en suspens.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement n°2023TALCH11/00134 du 20 octobre 2023,

donne acte à PERSONNE1.) de la renonciation à sa demande tendant à voir condamner la SOCIETE1.) à réaliser les travaux de remise en état,

annule l'expertise judiciaire et le rapport d'expertise judiciaire déposé le 10 avril 2024 par l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS, nommé par le jugement précité,

avant tout autre progrès en cause,

invite les parties à proposer, par voie de conclusions écrites, un ou plusieurs experts à nommer, et ce jusqu'au 20 mars 2026 au plus tard,

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens.