

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00110

Audience publique du mercredi, trente avril deux mille vingt-cinq.

Numéros TAL-2024-09044 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), employée privée, et
2) PERSONNE2.), employé privé,
demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 4 novembre 2024,

comparaissant par Maître Fatim Zohra ZIANI, avocat à la Cour, demeurant à Rodange, assistée de Maître Crina NEGOITA, avocat à la Cour, demeurant à Beckerich,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par son représentant légal, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit HOFFMANN,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 12 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 12 mars 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 12 mars 2025.

Faits

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils ont conclu en date du 22 janvier 2018 un contrat de construction d'une maison d'habitation à L-ADRESSE1.) avec la société SOCIETE1.) en contrepartie du paiement du montant de 319.300 EUR.

Le procès-verbal de réception définitive a été signé le 23 juillet 2019.

Un rapport d'expertise unilatéral a été dressé par le bureau d'expertise EX & CO en date du 2 février 2023.

Procédure

Par assignation du 4 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître la société SOCIETE1.) devant le tribunal de ce siège.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent :

- à titre principal de constater que les vices dénoncés par eux relèvent de la garantie décennale des articles 1792 et 2270 du Code civil et condamner l'assignée à la réparation à ses frais exclusifs des dégâts dénoncés sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil sinon sur la responsabilité contractuelle découlant des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil sinon sur la responsabilité délictuelle ou toute

autre base légale et à voir dire que les travaux débuteront le lendemain de la signification du jugement à intervenir et qu'ils soient exécutés dans un délai de deux mois sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard,

- à titre subsidiaire, pour le cas où la partie adverse n'exécuterait pas les travaux dans le délai imparti, ou si le tribunal n'ordonnait pas l'exécution des travaux, à se voir autoriser à faire procéder aux travaux par des entrepreneurs de leur choix et aux frais exclusifs de la partie adverse, lesdits frais étant récupérables sur simple présentation des factures des entrepreneurs intervenants.

En tout état de cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer:

- le montant de 421,87 EUR du chef de frais et honoraires d'expert, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, sinon à partir du courrier de mise en demeure du 15 mai 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 5.500 EUR du chef de frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, sinon à partir du courrier de mise en demeure du 15 mai 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 20.000 EUR du chef du préjudice moral subi en raison de la perte de jouissance de leur maison avec les intérêts légaux à partir du 17 janvier 2020, sinon du courrier de mise en demeure du 15 mai 2023, sinon de la demande en justice jusqu'à solde,
- une indemnité de procédure de 5.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En outre, les demandeurs sollicitent la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que peu de temps après la réception, ils ont constaté et dénoncé des problèmes d'humidité excessive dus à une infiltration d'eau dans la maison dont l'origine était inconnue.

Ils indiquent qu'en cas de forte pluie, des taches d'humidité apparaissent sur le mur extérieur de la cage d'escalier et qu'actuellement, des taches énormes se sont multipliées de sorte qu'elles ont envahi tous les étages de la maison.

Face à l'inertie de la partie adverse, ils auraient dû faire appel à un expert en 2023 qui a constaté la présence de vices relevant de la garantie décennale.

Ils soutiennent qu'en vertu du contrat d'entreprise, la société SOCIETE1.) avait l'obligation d'exécuter les travaux exempts de vices ce qui constitue une obligation de résultat.

La société SOCIETE1.) demande à titre principal à voir déclarer irrecevables les demandes sur les points suivants :

- les seuils de fenêtre : absence de retour de larmier et de talon,
- les joints en silicone dégradés,
- le rejet des eaux du châssis,
- la façade : fissuration.

Elle soutient que ces demandes sont prescrites et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont forclos à agir étant donné que les désordres relèvent des menus ouvrages, soumis à une garantie biennale.

A titre subsidiaire, elle conclut au rejet des demandes formulées par les parties adverses. La défenderesse sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Elle fait valoir que d'après la jurisprudence, plutôt que la seule mise en cause de la solidité de l'immeuble, c'est la gravité en général qui compte, l'ampleur des dégâts et les coûts de la réparation qui constituent des facteurs à prendre en considération.

La responsabilité décennale serait susceptible d'être engagée pour toute défectuosité grave qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles il faudrait s'attendre dans la construction et il faudrait examiner l'ampleur de la réparation rendue nécessaire et le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage.

Quant aux joints de silicone, la société SOCIETE1.) expose que sa pose constitue un menu ouvrage étant donné que son absence ne compromet pas la stabilité de l'immeuble et crée uniquement un préjudice esthétique.

Elle relève par ailleurs que les joints en silicone font partie de l'entretien normal à charge des propriétaires de l'immeuble.

Concernant le rejet des eaux du châssis, la société SOCIETE1.) soutient que l'expert n'a pas constaté de désordre.

Quant à la fissuration de la façade, l'expert ne se prononcerait pas sur le caractère structurel ou non des fissurations de sorte qu'il s'agirait d'un phénomène mineur et tout au plus d'un préjudice esthétique relevant de la garantie biennale.

Elle réplique que l'expert ne fait aucun lien entre la microfissuration de la façade et la présence d'humidité à l'intérieur de la maison et elle en déduit que l'enduit de la façade assure son rôle d'imperméabilisation et d'étanchéité.

Concernant le rapport d'expertise du bureau EX&CO, la défenderesse fait plaider qu'il constitue un rapport d'expertise unilatéral qui ne peut fonder à lui seul une décision.

Elle reproche à l'expert de ne pas avoir fait d'investigation comme le démontage de tablette, le sondage, la vérification de l'état constructif et de ne pas avoir chiffré les désordres.

Concernant la demande en réparation en nature, la société SOCIETE1.) rappelle que les parties adverses lui avaient interdit l'accès même à l'extérieur de leur maison.

La défenderesse conteste le préjudice moral en son principe et en son quantum et soutient qu'il est fantaisiste et largement surfait.

Quant aux frais d'avocat des parties adverses, la défenderesse fait valoir que le montant de 5.500 EUR est extrêmement élevé pour l'introduction d'une assignation et à titre subsidiaire, elle demande la taxation des honoraires d'avocat dont le remboursement est demandé.

Motifs de la décision

La demande est recevable en la forme.

Le contrat de construction de la maison à L-ADRESSE1.) signé le 22 janvier 2018 entre parties constitue un contrat d'entreprise.

En l'occurrence, les parties ont signé un procès-verbal de réception définitive en date du 23 juillet 2019.

Aux termes de 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.

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.

Suivant les articles 1792 et 2270 du Code civil, il faut agir dans un délai de deux ans à partir de la réception pour les vices affectant les menus ouvrages et dans un délai de dix ans après la réception pour les vices affectant les gros ouvrages.

Il résulte de ce qui précède que pour agir en garantie, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'un délai de deux ans à partir de la réception pour les vices cachés affectant des menus ouvrages, respectivement de dix ans pour les vices cachés affectant les gros ouvrages.

L'entrepreneur a une obligation de résultat de réaliser les travaux conformément aux règles de l'art.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui ont la charge de la preuve, de rapporter la preuve des vices invoqués.

Afin de rapporter la preuve des vices, les demandeurs ont versé en cause un rapport d'expertise unilatéral du bureau EX&CO du 2 février 2023 qui a retenu les conclusions suivantes :

- le dégât des eaux résulte du/des différent(s) problème(s) relevé(s) ci-dessus au niveau des seuils, de la façade et des châssis de fenêtre (à confirmer),
- les joints silicones ne peuvent garantir l'étanchéité des structures,
- les seuils ne sont pas fabriqués pour garantir l'étanchéité des structures (absence de pieds droits, absence de talon, absence de retour de larmier...).

L'expert préconise le contrôle sur la fiche technique des châssis, la présence d'un système d'évacuation des eaux s'infiltrant dans les cadres fixes inférieurs et il précise que cette eau doit évidemment être rejetée sur le seuil de fenêtre et qu'il faut une modification ou un remplacement des cadres fixes si ces eaux sont rejetées sous le seuil.

Concernant la façade, l'expert indique qu'elle doit faire l'objet de réparations au niveau des fissures, et qu'un contrôle systématique de la position du filet dans l'enduit colle armé ainsi que de la présence de renfort aux angles sera systématiquement réalisé avant chaque réparation.

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 (PERSONNE3.), Expertise en matière civile et pénale, 2^{ème} édition, p. 166 ; Cour d'Appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Ce rapport d'expertise unilatéral constitue un élément de preuve de l'existence de problèmes d'étanchéité affectant la maison des demandeurs et qui sont à l'origine des problèmes d'humidité, mais en raison de son caractère unilatéral, il ne saurait servir à lui seul de base à une décision.

Les demandeurs versent également en cause des photos montrant l'humidité présente dans la maison et la fissuration de la façade.

Au vu de ces éléments, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner une expertise judiciaire avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

En effet, les précisions et constatations de l'expert judiciaire permettront au tribunal d'avoir les éléments suffisants pour qualifier les vices de vices affectant les menus ouvrages ou les gros ouvrages.

Comme la preuve des vices incombe aux demandeurs, ils doivent faire l'avance des frais d'expertise qui sont à la fin du litige à supporter par la partie qui succombe dans ses prétentions.

Dans l'attente de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance et de tenir l'affaire en suspens.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Monsieur Quentin VAN BRUYSSSEL, architecte, demeurant professionnellement à L-4150 Esch-sur-Alzette, 18, rue de l'Industrie,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, dans la maison unifamiliale de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE1.),

- *constater et décrire les vices, malfaçons et non-conformités dont sont affectés les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,*
- *rechercher et déterminer les causes et origines des désordres constatés,*
- *déterminer et évaluer les travaux de remise en état, et une éventuelle moins-value,*

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de verser directement à l'expert, au plus tard le 4 juin 2025, la somme de 1.200 EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge Madame le premier juge Patricia LOESCH du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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 si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra 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 le 31 octobre 2025 au plus tard,

réserve le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.