

**Arrêt N° 62/17 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-deux mars deux mille dix-sept**

Numéro 35426 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**la société anonyme A) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...),  
représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 13 juillet 2009,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**1. B)**, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit NILLES ainsi qu'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 4 mars 2014,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**2. la société anonyme C) S.A.**, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° B 68.065, prise en sa qualité d'ayant-droit voire de repreneur du portefeuille d'assurances Non-Vie ou encore du patrimoine actif et passif Non-Vie de la succursale luxembourgeoise de la société coopérative à responsabilité limitée de droit belge **C1)**, dont le siège social est établi 8... à B(...), la succursale de C2) ayant été établie à L(...), et immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le n° B 9445,

intimée aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Par exploits d'huissier de justice des 28 novembre 2007 et 1<sup>er</sup> décembre 2007, la société anonyme A) S.A. (ci-après : A) S.A.) a fait donner assignation à B) et à la compagnie d'assurances C1) S.A. (ci-après : C1) S.A.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les voir condamner à lui payer la somme de 55.537,41 euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 52.445,52 euros à partir du 9 janvier 2004, jour du décaissement, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et avec les intérêts légaux sur le montant de 3.091,89 euros à partir du 2 décembre 2004, jour du décaissement, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.000 euros.

La demande en indemnisation se rapporta à un incendie survenu le 27 octobre 2003 dans une copropriété sise à Sanem, dont un appartement fut occupé par B) en qualité de locataire.

A) S.A., en tant qu'assureur en dégâts immobiliers de la copropriété, a indemnisé son assurée et agi comme subrogée dans les droits de son assurée. Elle a basé sa demande à l'encontre de B) sur les articles 1382 et 1383 du code civil. Elle a agi à l'encontre de C1) S.A., assureur de B), sur base de l'action directe.

Par jugement du 11 mars 2009, le tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande à l'encontre de B) relative à l'indemnisation de l'appartement pris en location par ce dernier, s'est déclaré compétent pour le surplus, a déclaré la demande recevable, a dit la demande en indemnisation de A) S.A. dirigée à l'encontre de B) partiellement fondée sur base de l'article 1382 du Code civil, a condamné B) à payer à A) S.A. la somme de 1.894,38 euros hors TVA, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde, a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement et a débouté pour le surplus. Il a encore dit la demande en indemnisation de A) S.A. dirigée à l'encontre de C1) S.A. non fondée et en a débouté. Il a finalement débouté A) S.A. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Par exploit d'huissier du 13 juillet 2009, A) S.A. a régulièrement relevé appel de ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'une signification. L'appelante critique le jugement déféré en ce qu'il a déclaré sa demande non fondée à l'égard de C1) S.A. et a conclu à l'exclusion de l'article 39.4 des conditions générales d'assurance. Elle soutient que les conditions cumulatives exigées par l'article 39.4 préqualifié, à savoir l'intention et l'état d'ivresse, ne seraient pas remplies en l'espèce. D'après l'article 14 paragraphe 1 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, l'étendue de la garantie pourrait être exclue en cas de sinistre causé de manière intentionnelle ou dolosive, or la condition d'intention ferait défaut en l'espèce. Conformément à l'article 14 paragraphe 2 de cette même loi, l'assureur devrait répondre des sinistres causés par la faute, même lourde de son preneur d'assurance. Il y aurait faute lourde dans le chef de B), alors qu'il n'a pas fait attention à la friteuse qu'il avait allumée, cette faute ne présenterait cependant aucun lien sérieux avec le fait que celui-ci ait pu avoir consommé de l'alcool. Par réformation du jugement déféré l'appelante demande partant à voir dire la demande fondée à l'égard de C1) S.A. et à voir condamner C1) S.A. aux montants de 52.445,52 euros et de 3.091,89 euros avec les intérêts légaux, sinon subsidiairement à voir déclarer la demande fondée à l'encontre de B) et à voir condamner ce dernier au paiement des montants de 52.445,52 euros et de 3.091,89 euros avec les intérêts légaux. L'appelante demande finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Par exploit d'huissier du 4 mars 2014, A) S.A. a régulièrement réassigné B).

C1) S.A. demande la confirmation du jugement déféré. Les conditions d'exclusion de l'article 39 des conditions générales d'assurance ne seraient pas cumulatives et la faute lourde commise par B) serait exonératoire au sens de l'article en cause. Ce serait à juste titre que les juges de première instance ont retenu que l'état d'ivresse de B) se trouve en relation causale directe avec l'incendie. En ordre subsidiaire, si l'appel devait être déclaré fondé, C1) S.A. demande qu'il soit dit uniquement justifié pour le montant de 1.894,38 euros hors TVA.

Suivant conclusions du 18 août 2014, C) S.A. demande acte qu'elle a repris le patrimoine actif et passif Non-Vie de la succursale luxembourgeoise de la société coopérative à responsabilité limitée de droit belge C1).

Suivant conclusions du 3 septembre 2014, B) forme appel incident contre le jugement déféré, soutenant qu'une responsabilité dans son chef sur base des articles 1382 et 1383 n'est pas établie. La cause exacte de l'incendie ne serait pas déterminée et le feu ne se serait pas déclenché parce qu'il s'est endormi, ni parce qu'il avait consommé ou pas consommé d'alcool. Il conteste toute négligence ou imprudence dans son chef à l'origine du dommage.

Quant à l'appel de A) S.A., il soutient que l'article 14 paragraphe 1 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance doit s'appliquer, les conditions d'exclusion de garantie prévues par l'article 39.4 des conditions générales de la police d'assurance n'étant pas remplies en l'espèce.

Suivant conclusions du 5 octobre 2015, A) S.A. précise que les montants indemnisés l'ont été avec une TVA de 15% et elle déclare demander la condamnation de C) S.A. et de B) au remboursement des montants principalement avec TVA, sinon subsidiairement hors TVA. Elle soutient encore

que c'est à tort que les juges de première instance se sont déclarés incompétents pour statuer sur la demande de A) S.A., subrogée dans les droits du bailleur de B), en vertu de l'article 3.3 du Nouveau code de procédure civile. Elle fait valoir à cet égard que si des affaires connexes se trouvent réunies devant un même tribunal de droit commun, mais que l'une des demandes relève d'un tribunal d'exception, ce serait le juge de droit commun, par l'effet d'une prorogation de sa compétence, qui pourrait connaître de l'ensemble des demandes. Elle soutient en outre qu'au regard de la jurisprudence actuelle qui ne tiendrait plus compte de la vétusté de l'immeuble dans les montants alloués à titre de réparation, elle est en droit de demander l'entière du montant déboursé. Elle augmente sa demande concernant le montant à rembourser à titre de dégâts au bâtiment principalement à la somme de 55.972,16 euros TTC, sinon de 48.671,44 euros hors TVA, ce dernier montant se décomposant comme suit : 14.495,48 euros pour les dommages subis par l'appartement de B), 17.740,56 euros pour les dommages subis par les autres parties privatives et 16.435,40 euros pour les dommages subis par les parties communes.

Suivant conclusions du 6 novembre 2015, C) S.A. fait état d'un accord conclu le 23 avril 2007 entre les assureurs au Luxembourg concernant la renonciation à l'exercice du « Recours des voisins et des tiers » et conclut que si elle devait intervenir au niveau du règlement du dommage, cette intervention devrait se limiter au vu de l'accord en cause au seul montant de 16.669,80 euros TTC pour les dommages subis par l'appartement occupé par B).

A) S.A. conteste l'application de la convention invoquée, motif pris qu'elle a été signée en 2007 et que les faits litigieux datent de 2003.

C) S.A. réplique que l'accord en cause prévoit de façon générale le règlement de tous les sinistres sans faire de distinction entre les sinistres passés et les sinistres futurs. Elle renvoie encore à un accord conclu entre assureurs le 19 décembre 2000 renfermant également la renonciation au recours des voisins et des tiers. Pour autant que de besoin et en ordre subsidiaire, elle demande à voir ordonner au Parquet de communiquer le résultat de la prise de sang effectuée sur la personne de B) le 27 octobre 2003, suite à l'incendie litigieux.

### *Appréciation de la Cour*

- Quant à la compétence *ratione materiae*

Lorsque l'assureur subrogé exerce son recours contre le tiers responsable, la compétence est déterminée à l'égard de l'assureur comme si l'assuré agissait contre le tiers (Jurisclasseur, Responsabilité civile et Assurances, Fasc. 510-2, n°85).

En effet, le tiers subrogé reçoit le droit même du subrogeant par le seul effet du paiement en cas de subrogation légale et par le respect des formalités prévues à l'article 1250 du Code civil en cas de subrogation conventionnelle. Les droits et les actions attachés à la créance sont transmis au subrogé (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc.1, n°24).

Toute action dont disposait le subrogeant au moment du paiement peut être exercée par le subrogé. Celui-ci agit à titre personnel, en exerçant une action dont l'objet et la cause sont établis par le droit de créance dont, par l'effet de la

subrogation, il est devenu titulaire. Le subrogé exerce ainsi à titre personnel les droits qui étaient ceux du subrogeant et qui modèlent son action dans son objet, sa cause et ses modalités procédurales (compétences, délais, titres exécutoires...). Le juge de l'action du subrogé est celui qu'aurait pu saisir le subrogeant (Jurisclasseur, Civil, Art. 1249 à 1252, Fasc. 1, n°30, 32 et 33).

En ce qui concerne dès lors l'action de A) S.A. à l'égard de B), la compétence est déterminée en vertu du droit dont disposait le bailleur, D), à l'égard de B). Or les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, comme c'est le cas entre D) et B), relèvent conformément à l'article 3.3 du Nouveau Code de procédure civile de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Il s'ensuit que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est compétent pour connaître de l'action dirigée par l'assureur subrogé dans les droits du bailleur contre le locataire et tendant à la condamnation du locataire au paiement des dommages résultant d'un incendie.

A) S.A. estime que, comme la demande n'est pas exclusivement dirigée contre le locataire, mais porte également sur l'action directe dirigée à l'encontre de l'assureur, le tribunal d'arrondissement serait compétent pour connaître de la demande dans son ensemble.

Dans la mesure où l'action directe tend à l'exécution de la garantie due par l'assureur et par conséquent à l'exécution du contrat d'assurances, le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer n'est pas compétent pour en connaître (cf. Cour d'appel du 27 février 1985, numéros du rôle 7665, 7666 et 7748 ; Cour d'appel du 22 mai 1985, numéros du rôle 8330 et 8331).

La demande de A) S.A. pour autant qu'elle est dirigée contre C1) S.A. relevait donc effectivement de la compétence du tribunal d'arrondissement.

Il est indéniable que les demandes de A) S.A. contre B) et C) S.A. sont liées entre elles par un lien de connexité manifeste.

La connexité peut produire un effet de prorogation légale de compétence. Il est en effet admis que lorsque deux demandes sont portées devant une juridiction de droit commun, mais que l'une de ces demandes relève en fait de la compétence d'une juridiction d'exception, la juridiction de droit commun peut connaître de l'entière du litige à condition que ces deux demandes soient liées entre elles par un lien de connexité. Cependant, cette prorogation de compétence en faveur de la juridiction de droit commun n'est pas possible lorsque la demande connexe relève de la compétence exclusive attribuée à une juridiction d'exception (cf. Encyclopédie DALLOZ, Répertoire de Procédure Civile, verbo « connexité », n°14 et suivants).

Ainsi, si la connexité, en tant que fondement de la prorogation légale, permet en principe à une juridiction, qui est compétente pour statuer sur un litige, de statuer également sur un litige connexe, encore que, en application des règles normales de la compétence, elle n'avait pas d'elle-même vocation pour en connaître, cette solution de principe est écartée si la demande connexe concerne une matière pour laquelle la juridiction d'exception a une compétence d'attribution exclusive.

La prorogation légale de compétence ne peut en effet pas jouer pour faire obstacle aux règles de compétence qui sont d'ordre public (Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché du Luxembourg, Editions Paul Bauler, 2012, p.422).

Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer ayant une compétence exclusive pour connaître de la demande dirigée à l'encontre de B) relative à l'indemnisation concernant l'appartement qu'il occupait, le jugement déferé est à confirmer en ce qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître de ce volet de la demande de A) S.A., subrogée dans les droits du bailleur, contre B), en sa qualité de locataire de l'appartement endommagé.

L'appel de A) S.A. n'est partant pas fondé à cet égard.

- Quant à l'origine de l'incendie

Il est constant en cause que dans la nuit du 26 au 27 octobre 2003, B) a alerté vers 5.00 heures les services de secours, alors qu'un incendie s'était déclaré dans la cuisine de son appartement, au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété sis à Sanem, 3, rue des Aulnes.

Le procès-verbal de police n°11540 du centre d'intervention de Differdange du 27 octobre 2003 renseigne que : « In der Küche wo der ursprüngliche Brandherd oder der Ursprung des Feuers war, konnte bei unseren Ermittlungen festgestellt werden, dass beim Ausbruch des Feuers sämtliche elektrische Herdplatten eingeschaltet waren, dies obwohl B) angegeben hatte im Sessel des Wohnzimmers geschlafen zu haben als er das Feuer bemerkte. Derselbe war also dabei zu kochen, ehe er im Sessel des Wohnzimmers Platz nahm und einschlief. (...). Es steht also fest, dass das Feuer in der Küche aus Mangel an Vorsicht durch B) ausbrach, als dieser den Herd sowie die Fritöse längere Zeit unbeaufsichtigt liess. »

B) a déclaré à la police en date du 28 octobre 2003: « (...) Ich habe somit meine Fritöse, welche neben der Herdplatte stand eingeschaltet, sowie begann mein Steak in der Pfanne aufzuwärmen. Als ich dann im Wohnzimmer warten wollte bis das Fritierfett heiss genug ist, setzte ich mich vor den Fernseher, wo ich dann kurz einnickte. Ich wurde dann plötzlich durch starken, schwärzlichen Rauch, welcher aus der Küche her ins Wohnzimmer einströmte geweckt. Ich lief dann in die Küche, welche bereits voller Qualm war und stellte fest, dass die Herdplatte, wo die Pfanne abgestellt war, sowie die Friteuse in Brand geraten waren (...) ».

Il y a lieu encore de relever que B) a été auditionné par la police le 28 octobre 2003, à 21.10 heures, c'est-à-dire 1 jour et demi après l'incendie, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que ces déclarations ont été faites de manière réfléchie et non pas sous état de choc.

Les déclarations de B) quant à l'origine de l'incendie ne se trouvent par ailleurs contredites par aucun élément du dossier.

La Cour se rallie partant aux juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que l'incendie trouve son origine dans le fait que B) a allumé la friteuse ainsi que la cuisinière et a ensuite quitté la cuisine pour s'installer au living où il s'est

endormi, qu'il a dès lors commis une faute qui est en relation causale directe avec les dommages accrus à l'immeuble.

La demande de A) SA à l'encontre de B) a donc à juste titre été déclarée fondée en son principe.

L'appel incident de B) n'est partant pas fondé à cet égard.

- Quant à l'exclusion de risque invoquée par C) S.A.

L'article 39 des conditions générales d'assurance habitation, relatif aux « exclusions générales » prévoit que : « pour autant qu'il n'y soit pas dérogé spécialement dans les dispositions précédentes, ne sont pas couverts : (...)

4. les dommages causés par les assurés intentionnellement, en état d'ivresse ou dans un état analogue résultant de l'absorption de drogues, stupéfiants, hallucinogènes ou d'autres substances similaires ».

La Cour rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu qu'au vu de la formulation de l'article 39.4 précité, il y a lieu de retenir que les conditions d'exclusion ne sont pas cumulatives, mais que la clause d'exclusion de garantie prévoit trois causes différentes justifiant le refus de l'assurance à intervenir dans le règlement d'un sinistre, à savoir le feu qui a été mis intentionnellement par l'assuré, le feu qui s'est déclenché en raison d'un état d'ivresse de l'assuré ou le feu qui s'est déclenché en raison d'un état analogue résultant de l'absorption de drogues, stupéfiants, hallucinogènes ou d'autres substances similaires.

En l'espèce, C) S.A. invoque la clause d'exclusion relative à l'ivresse.

Force est de constater qu'il résulte en effet des constatations des agents verbalisants appelés sur place au moment de l'incendie que B) sentait fortement l'alcool. Il résulte encore du procès-verbal de police du 27 octobre 2003 que suivant renseignements téléphoniques pris par la police à l'hôpital d'Esch-sur-Alzette, l'analyse sanguine effectuée sur la personne de B), suite à son admission après l'incendie, a révélé un taux d'alcoolémie relativement important. B) a par ailleurs lui-même déclaré auprès de la police en date du 28 octobre 2003, qu'il avait consommé la veille de l'incendie, respectivement durant l'après-midi du 26 octobre 2003, dix bouteilles de bière et encore un peu plus tard deux verres de campari.

S'il est dès lors établi que B) avait consommé des boissons alcooliques durant la journée et la soirée du 26 octobre 2003, force est cependant de constater que le taux d'alcoolémie de B) au moment de l'incendie, qui s'est déclaré à l'aube du 27 octobre 2003, à 4.55 heures, n'est pas connu, le résultat sanguin de l'analyse effectuée sur la personne de B) lors de son examen à l'hôpital d'Esch-sur-Alzette immédiatement après l'incendie ne figurant pas au dossier. A défaut de preuve matérielle concernant le taux d'alcoolémie de B) au moment des faits, la Cour considère qu'il ne résulte pas à suffisance des éléments du dossier que ce dernier se trouvait en état d'ivresse au moment de l'incendie, de simples déductions étant insuffisantes à cet égard. A fortiori une relation causale entre l'état d'ivresse et l'incendie laisse également d'être établie. La charge de la preuve de l'exclusion de risque l'exonérant le cas échéant de son obligation, incombant à l'assureur, il aurait appartenu à C) S.A. de se procurer en temps utile le résultat de la prise de sang effectuée sur la personne de B) et

sa demande formée en instance d'appel à voir ordonner au Parquet de communiquer le résultat en cause est à rejeter.

Par réformation du jugement déféré, il y a partant lieu de constater que C) S.A. n'a pas établi la réalité de la condition d'application de l'article 39.4 relatif à l'exclusion de garantie.

L'appel principal de A) S.A. et l'appel incident de B) sont partant fondés à cet égard.

- Quant aux montants à allouer à A) S.A.

La Cour rappelle qu'elle est compétente pour connaître de la demande de A) S.A. à l'égard de C) S.A. tant en ce qui concerne l'indemnisation relative aux parties communes et aux autres appartements, que celle relative à l'appartement loué à B) et qu'elle est compétente pour connaître de la demande de A) S.A. à l'égard de B) en ce qui concerne l'indemnisation relative aux parties communes et aux autres appartements, à l'exclusion de l'indemnisation relative à l'appartement occupé par B).

D'emblée il convient de relever que les accords conclus entre assureurs en date des 19 décembre 2000 et 23 avril 2007 concernant la renonciation à l'exercice du « Recours des voisins et des tiers » invoqués par C) S.A. ne trouvent pas application en l'espèce. A défaut de disposition expresse qu'il s'applique à des sinistres passés, l'accord signé en 2007, soit postérieurement au sinistre en cause, survenu en 2003, n'est pas applicable en l'espèce. Le fait que la commission sinistres a préconisé dans un aide-mémoire du 5 mars 2007 que les interprétations et solutions retenues s'appliquent également aux dossiers en cours est insuffisant à cet égard. L'accord inter-assureur signé en 2000, outre le fait qu'il exclut expressément de son champ d'application de façon générale le risque locatif, sans faire de quelconques distinctions, prévoit une procédure de conciliation, avec saisine de la commission sinistres de l'A.C.A., au cas où une solution amiable au litige n'a pas pu être trouvée entre les compagnies signataires. Cette procédure n'ayant pas été respectée, la Cour considère que C) S.A. ne saurait actuellement invoquer l'accord en cause.

A) S.A. demande le remboursement à titre de dégâts au bâtiment principalement du montant de 55.972,16 euros TTC, sinon subsidiairement du montant de 48.671,44 euros HTVA, ce dernier montant se décomposant comme :

- 14.495,48 euros pour les dommages subis par l'appartement loué par B),
- 17.740,56 euros pour les dommages subis par les autres parties privatives,
- 16.435,40 euros pour les dommages subis par les parties communes.

Elle demande encore le remboursement des montants de :

- 3.827,23 euros du chef de frais de déblais,
- 7.495,12 euros du chef de chômage immobilier,
- 3.091,89 euros du chef de dégâts supplémentaires (tuyau fondu).

Il est établi que A) S.A. a indemnisé la copropriété « ... » suivant quittances subrogatoires pour les montants suivants :

- 67.436,32 euros suivant quittance subrogatoire du 9 janvier 2004

- 3.091,89 euros suivant quittance subrogatoire du 2 décembre 2004

Il est encore établi que le 25 novembre 2003, A) S.A. et le syndic de la copropriété avaient signé un acte de nomination d'experts au vu d'évaluer les dégâts au bâtiment. Il ressort de cet acte de nomination, que C) S.A. (anciennement C1)) était intervenue sous toutes réserves de droit et de fait, et qu'elle était représentée par le bureau d'expertise AEL C/Marc OSTYN. L'acte de nomination a été signé tant par A) S.A., la copropriété et C) S.A. (anciennement C1)), que par les trois experts désignés par les parties en cause.

Suivant le procès-verbal d'expertise, les dommages se chiffrent comme suit :

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| • Dégâts au bâtiment<br>HTVA | 48.671,44 euros |
| • Déblais<br>HTVA            | 3.328,03 euros  |
| • Chômage immobilier<br>HTVA | 6.517,50 euros  |

Suivant un avenant établi en date du 20 mars 2009, les dommages entre « *partie occupée par M. B)* », autres « *Studios/duplex* » et « *parties communes* » ont été détaillés comme suit :

- 14.495,48 euros pour les dommages subis par l'appartement loué par B),
- 17.740,56 euros pour les dommages subis par les autres parties privatives,
- 16.435,40 euros pour les dommages subis par les parties communes.

Ce même avenant a encore retenu des frais supplémentaires d'un montant de 2.688,60 euros HTVA du chef de dégâts relatifs à un tuyau d'évacuation.

En l'absence de contestations quant aux évaluations retenues par les experts, il y a lieu de les retenir.

Dans le domaine des dommages affectant les immeubles, il est constant en doctrine et en jurisprudence que l'indemnisation de la victime doit être totale, en ce sens que le responsable doit non seulement réparer les désordres qui se sont manifestés, mais doit procéder à la réfection de manière à faire disparaître la cause même du préjudice. Même si une condamnation prononcée entraîne pour la victime un enrichissement sans cause, il n'y a pas lieu à réduction de son indemnité pour plus-value (voir Georges RAVARANI, La responsabilité des personnes privées et publiques, 2<sup>ème</sup> édition, n°1137).

Il n'y a partant pas lieu à application d'un coefficient de vétusté au bâtiment et il y a lieu de retenir le montant de 48.671,44 euros HTVA du chef de dégâts au bâtiment, tel que détaillé au rapport d'expertise complémentaire du 20 mars 2009.

Les montants versés par A) S.A. à la copropriété de la résidence «... » ayant pris en compte la TVA, il y a lieu de retenir dans la condamnation des montants TVA comprise.

Au vu des développements qui précèdent, il y a dès lors lieu de condamner C) S.A. et B) à payer à A) S.A. les montants de 17.740,56 euros à augmenter de la TVA, soit 2.661,09 euros, du chef de dégâts subis par les parties privatives autres que l'appartement sinistré, de 16.435,40 euros à augmenter de la TVA, soit 2.465,31 euros, du chef de dégâts subis par les parties communes, de 4.785 euros, à augmenter de la TVA, soit 717,75 euros, du chef de chômage immobilier pour l'inoccupation des lieux autres que l'appartement sinistré et de 2.688,60 euros, à augmenter de la TVA, soit 403,29 euros, du chef de frais supplémentaires relatifs à un tuyau d'évacuation fondu, avec les intérêts légaux sur les différents montants à partir du jour du décaissement jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de condamner C) S.A. à payer à A) S.A. les montants de 14.495,48 euros à augmenter de la TVA, soit 2.174,33 euros, du chef de dégâts subis par l'appartement sinistré occupé par B), de 3.328,03 euros, à augmenter de la TVA, soit 499,21 euros, du chef de frais de déblais relatifs à l'appartement sinistré et de 1.732,50 euros, à augmenter de la TVA, soit 259,88 euros, du chef de chômage immobilier pour l'inoccupation de l'appartement sinistré.

A) S.A. et B) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de respectivement 3.000 euros et 2.500 euros.

La demande de A) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à concurrence du montant de 1.000 euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes exposées et non comprises dans les dépens.

B) succombant en instance d'appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit la demande en indemnisation de la compagnie d'assurances A) S.A. dirigée à l'encontre de C) S.A. fondée en son intégralité,

dit la demande en indemnisation de la compagnie d'assurances A) S.A. dirigée à l'encontre B) partiellement fondée,

condamne C) S.A. et B) in solidum à payer à la compagnie d'assurances A) S.A. le montant de 47.897 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde,

condamne C) S.A. à payer à la compagnie d'assurances A) S.A. le montant de 22.489,43 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du présent arrêt,

condamne C) S.A. et B) solidairement à payer à la compagnie d'assurances A) S.A. le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

rejette la demande de B) sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne C) S.A. et B) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jacques WOLTER, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.