

Arrêt civil.

Audience publique du quatre mars deux mille neuf.

Numéro 32079 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

*X.), employée, demeurant à (...),(...),  
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom Nilles  
d'Esch-sur-Alzette en date du 4 décembre 2006,  
comparant par Maître Arsène Thill, avocat à Luxembourg,*

*e t :*

- 1) A.), agent immobilier, demeurant à (...),(...),  
intimée aux fins du susdit exploit Tom Nilles,  
comparant par Maître Laurence Frising, avocat à Luxembourg,*
- 2) B.), employée, demeurant à (...),(...),  
intimée aux fins du susdit exploit Tom Nilles,  
comparant par Maître Georges Pierret, avocat à Luxembourg,*
- 3) **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE  
RESIDENCE**, immeuble sis à (...),(...),  
intimé aux fins du susdit exploit Tom Nilles,  
comparant par Maître Gaston Neu, avocat à Luxembourg.*

## LA COUR D'APPEL:

Par acte d'huissier du 4 décembre 2006, **X.)** a régulièrement relevé appel du jugement du 3 mai 2006 par lequel le tribunal d'arrondissement de Luxembourg l'a condamnée sur base de l'article 544 C. civ., en sa qualité de copropriétaire de l'appartement situé au 4<sup>e</sup> étage de l'immeuble résidentiel dénommé « résidence **RESIDENCE** » à (...) où s'était produite une fuite d'eau ayant causé des dégâts aux deux appartements au-dessous aux 3<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages, à indemniser du préjudice subi les copropriétaires respectifs de ceux-ci, à savoir **A.)**, prise en sa qualité d'administratrice légale de sa mère **M.)**, et **B.)**.

Il ressort des pièces du dossier qu'au mois de mars 2001, sans date plus précise, le sinistre d'inondation avait été signalé par le locataire de l'appartement de **B.)**. Sur ce, la partie **A.)**, dont l'appartement au 3<sup>e</sup> étage n'était pas habité à l'époque, avait fait intervenir l'entreprise de travaux sanitaires et de chauffage **SOC1.)** qui, à la date dite du 6 avril 2001, entre autres mesures urgentes, après avoir constaté que les infiltrations provenaient des conduits de chauffage de l'appartement **X.)**, avait coupé le circuit individuel de chauffage de celui-ci. Depuis cette date, les infiltrations avaient cessé.

Sur ordonnance de référé du 3 janvier 2002, l'ingénieur Robert Kousmann avait été nommé expert. Le rapport d'expertise a été déposé au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg le 11 février 2004.

Il en ressort, d'une part, que le réseau individuel de l'appartement **X.)** est relié au conduit collectif de distribution à hauteur du palier.

D'autre part, quant à la cause et à la localisation des fuites, il ressort du rapport que les conduits de chauffage, à la fois logés dans la chape et posés sur la dalle en béton armé, sont rouillés et que l'origine de la fuite d'eau doit se situer sur les conduits reliant le radiateur dans le salon au branchement de distribution principale (situé sur le palier), et encore sur les conduits dans le hall, près de l'entrée du salon, en direction des radiateurs dans la salle de bains et la cuisine.

Saisi par deux demandes séparées des deux copropriétaires lésées visant à obtenir de la part de **X.)** et du syndicat des copropriétaires réparation de leur préjudice aux biens et pour perte de jouissance, le tribunal d'arrondissement, pour retenir la responsabilité de **X.)** sur base des troubles anormaux de voisinage, s'était fondé sur le règlement de copropriété du 29 mars 1974, tel que modifié par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 mars 2001, qui classe les parties des

canalisations et conduites de toute nature se trouvant à l'intérieur des appartements et servant à l'usage exclusif de ceux-ci parmi les parties privatives.

Il avait dit fondée la demande de **A.)**, quant aux dégâts matériels et aux frais d'intervention de l'entreprise **SOC1.)** susnommée, pour le montant de 5.496,54 € avec les intérêts légaux à partir au 1<sup>er</sup> avril 2002 (*sic*) et, quant à la perte de jouissance, jusqu'à concurrence du montant de 25.900 € correspondant à une perte de loyer de 700 € par mois dans la période du 1<sup>er</sup> avril 2001 au 30 avril 2004, soit durant 37 mois, ce dernier montant avec les intérêts légaux à partir de la date médiane du 1<sup>er</sup> octobre 2002.

Il avait dit fondée la demande de **B.)** jusqu'à concurrence de 2.473,02 € au titre des dégâts matériels avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> avril 2002 (*sic*), et de 2.100 € pour perte de loyers durant les trois mois d'avril, mai et juin 2001 avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2001.

**X.)** avait été condamnée au paiement des susdits montants et à une indemnité de procédure de chaque fois 700 €.

Dans son acte d'appel, **X.)** conclut à se voir décharger de toutes les condamnations prononcées contre elle. Elle reprend ses contestations d'inopposabilité et d'irrégularité « du ou des règlements de copropriété concernés », sinon à voir ranger les canalisations dans la catégorie des parties communes dont le syndicat des copropriétaires doit répondre, en faisant valoir que les conduits à l'origine du dommage seraient intégrés dans le gros oeuvre et en mettant en doute que ces conduits desservent exclusivement son appartement.

Plus subsidiairement, **X.)** conteste d'une façon générale « les montants d'indemnisation réclamés par les intimées **A.)**, agissant ès qualité, et **B.)** ».

Elle leur fait grief, en particulier, d'avoir tardé à réagir pour faire cesser les infiltrations et d'avoir tardé à entreprendre les travaux de réparation.

A ce dernier propos, elle critique les indemnisations accordées respectivement à **A.)** ès qualité et à **B.)** pour perte de jouissance sur le plan de la durée des périodes respectives prises en compte, en faisant valoir, concernant la partie **A.)**, que pour minimiser son dommage elle aurait dû entreprendre les travaux de remise en état dès la constatation des dégâts lors de la première visite des lieux en présence de l'expert

judiciaire le 11 avril 2002. Elle conteste, quant à **B.)**, « une prétendue perte de loyers de trois mois ».

Elle conteste l'évaluation de la perte de jouissance des deux intimées par référence à un loyer de 700 € par mois, soit le loyer perçu par **A.)** pour ledit appartement, ce à partir de mai 2005, d'après les déclarations de celle-ci.

Elle conteste redevoir les frais d'intervention de l'entreprise **SOC1.)** susvisée d'un montant de 13.578 francs au motif de ne pas avoir mandaté cette dernière.

Elle conteste le point de départ des intérêts alloués.

Enfin, la partie **X.)** conclut à se voir octroyer les indemnités de procédure de chaque fois 1.000 € réclamées en première instance et à se voir octroyer des indemnités de procédure d'un même montant pour l'instance d'appel.

La partie **A.)**, relevant appel incident, conclut à ce qu'il soit fait droit à sa demande de première instance visant à se voir indemniser pour perte de jouissance durant la période du 1<sup>er</sup> avril 2001 au 30 avril 2005 avec maintien du montant de 700 € par mois et avec les intérêts légaux à partir du 11 décembre 2001, date de l'assignation en référé-expertise, sinon à partir d'une date postérieure. Pour le surplus, **A.)** et **B.)**, tout en formulant leurs demandes en réparation principalement contre **X.)** et subsidiairement contre le syndicat des copropriétaires et en reprenant leurs moyens de première instance, concluent à la confirmation du jugement déféré et à une indemnité de procédure respectivement de 2.000 € et de 1.500 €. La partie syndicat des copropriétaires conclut à une indemnité de procédure de 3.500 €.

#### Quant au caractère commun ou privatif des conduits de chauffage en cause

Il ressort indubitablement du rapport d'expertise judiciaire que les conduits défectueux à l'origine du sinistre sont localisés au niveau de l'appartement de **X.)**.

Quant à la question du caractère commun ou privatif desdits conduits de chauffage, il n'est pas besoin de s'attarder à l'opposabilité à **X.)** du règlement de la copropriété de la résidence **RESIDENCE**, daté du 29 mars 1974, ni à la régularité de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 mars 2001, étant donné que les stipulations statutaires y relatives reprennent les solutions de droit commun fondées sur la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et que

la partie X.) s'est justement fondée sur le droit commun pour voir retenir le caractère commun des conduits en cause et partant pour voir écarter les conditions de responsabilité de l'article 544 C. civ. et de l'article 1384, al. 1<sup>er</sup> du même code.

L'article 3, al. 2 de la prédite loi répute partie commune « les éléments d'équipement commun, y compris les parties des canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés », alors qu'aux termes de l'alinéa 1<sup>er</sup> du même article, « sont privées les parties des bâtiments ... réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ».

Par application de ces textes, la chaufferie centrale avec ses conduits constituent donc une partie commune, à l'exception de ceux de ses éléments réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Sont donc présumées communes, à l'instar du chauffage central lui-même, les canalisations y reliées, même celles qui traversent des locaux privés.

En revanche, il est admis que la canalisation de chauffage depuis le branchement à la conduite-mère et ne servant qu'au rattachement du lot d'un propriétaire déterminé, ainsi que les conduits secondaires avec les radiateurs à l'intérieur de chaque lot sont privés, car ces éléments sont réservés à l'usage exclusif du propriétaire du lot, ce nonobstant que l'installation de chauffage constitue, quant à son fonctionnement, un tout dont rien ne peut être modifié à l'initiative d'un copropriétaire particulier au détriment de la collectivité.

En l'espèce, il ressort clairement du rapport d'expertise que les conduits de chauffage défectueux font partie du réseau particulier et donc privé de X.).

La partie X.) s'est prévalu d'une opinion juridique suivant laquelle une canalisation perdrait sa nature privée du moment qu'elle est intégrée dans le gros œuvre de l'immeuble.

Il demeure cependant qu'un branchement particulier garde sa nature privée quand bien même il serait encastré et inaccessible.

En l'espèce, comme il a été indiqué ci-dessus, les conduits défectueux sont posés sur la dalle et logés dans la chape.

La chape est une couche de revêtement et d'égalisation pour permettre la mise en place du revêtement du plancher. Il ne fait pas partie du gros œuvre du bâtiment qui correspond à l'ossature en béton ou en fer et englobe tous les ouvrages nécessaires à la solidité, à la stabilité et à la résistance de l'immeuble.

Les conduits de chauffage en cause gardent donc leur caractère privatif, ce d'autant plus que, d'une façon générale, le critère de la destination de la canalisation est prépondérant sur celui de l'emplacement dans l'immeuble.

Du caractère privatif découle la responsabilité personnelle de la copropriétaire X.) pour les dégâts occasionnés par la fuite, ce sur le fondement de l'article 544 C. civ. dont l'application n'a pas été contestée en tant que telle.

#### Quant à l'indemnisation

D'un côté, l'allégation de la partie appelante X.) suivant laquelle « les intimées ont laissé passer un temps appréciable avant de réagir » manque en fait.

D'un autre côté, X.) ne peut pas, sans se contredire, reprocher aux intimées d'avoir tardé à réagir « avant de couper le circuit du réseau individuel de l'appartement de l'appelante » et en même temps contester à A.) le droit d'obtenir le remboursement des frais d'intervention de l'entreprise SOC1.) d'un coût de 13.578 frs (336,59 €) portant sur la localisation de la fuite dans l'immeuble résidentiel avec coupure du réseau individuel de X.) et sur l'évacuation de l'eau inondant l'appartement de la mère de A.) et l'enlèvement de la moquette.

La demande en remboursement est fondée comme se rapportant à une mesure de sauvegarde nécessaire pour minimiser le dommage.

Outre les prédits frais, le coût effectif de la remise en état de l'appartement A.), documenté par factures des 30 avril 2005, 18 mai 2005 et 25 mai 2005, a été de 5.159,95 €, contre un total de 7.309,29 € retenu dans le rapport d'expertise.

En faisant procéder aux travaux en cours de procédure de première instance, la partie A.) a substitué à une créance de réparation la créance de la somme d'argent effectivement dépensée pour réaliser la réparation.

Les intérêts de nature moratoire sur la créance monétaire de 5.496,54 € sont dus à partir de la sommation de payer faite la première fois, suivant les pièces versées en cause, par conclusions du 21 novembre 2005.

Concernant la perte de jouissance locative subie par la partie A.), il est acquis en cause que l'appartement était inhabité à l'époque du sinistre.

Quant à la durée de la perte de loyers à indemniser, qui est fonction du moment à partir duquel les travaux de remise en état auraient dû être entrepris, la Cour fait remarquer que, si les dégâts ont été constatés par l'expert lors de sa visite du 11 avril 2002, leur évaluation n'a été faite qu'à la date du rapport, soit le 29 mai 2003, étant observé par ailleurs que le rapport a été déposé au greffe du tribunal d'arrondissement le 11 février 2004 seulement avant que la partie **A.)** n'assigne finalement en réparation le 17 mars 2005 et ne fasse procéder aux travaux de réparation en avril 2005.

Tout comme la partie lésée **A.)**, en vue de minimiser son dommage, devait sans tarder demander réparation des dégâts, la partie **X.)**, de son côté, en vue de limiter le dommage dont elle doit répondre, devait offrir réparation. La Cour déplore que les deux parties n'aient manifestement pas collaboré avec l'expert en vue de se mettre en état de remplir leurs obligations susvisées, mais qu'elles aient laissé pourrir la situation.

Cela dit, la Cour retient que, dans les circonstances de la cause, la partie **A.)** aurait pu, sans compromettre ses droits à réparation, faire procéder aux travaux de réparation dès le début de juin 2003 au lieu de différer les travaux jusqu'en avril 2005.

Tenant compte du fait que la partie **A.)** n'avait, dans un premier temps, pas subi de perte de loyer, qu'elle devait faire procéder aux travaux de réparation dès juin 2003 et tenant compte du taux du loyer mensuel à l'époque, la Cour juge adéquat d'allouer en réparation du chef de perte de loyers une indemnité évaluée à la date du présent arrêt à un total de 15.000 €.

Quant au préjudice subi par **B.)**, l'appartement de celle-ci, suivant ses propres déclarations, était donné en location à l'époque du sinistre et elle aurait « fait faire les travaux nécessaires » dès que les dégâts avaient été contradictoirement constatés.

Elle n'a cependant versé en cause ni les frais effectifs de réparation ni le contrat relatif à la location en cours, mais avait conclu à se voir octroyer, d'une part, l'évaluation des travaux de remise en état telle qu'elle a été retenue dans le rapport d'expertise et, d'autre part, au titre de perte locative, trois mensualités de loyer à raison de 750 € par mois, montant que les premiers juges avaient réduit à 700 € par mois par référence au loyer perçu par **A.)** pour son appartement de taille comparable à partir de mai 2005.

Eu égard aux contestations de la partie **X.)** et au principe qui exige que le préjudice soit évalué *in concreto*, force est à la Cour de dire non fondée la demande en indemnisation de **B.)** en ses deux volets.

**X.)** est à décharger de la condamnation au paiement d'indemnités de procédure, non dues en équité, prononcée au profit respectivement de **A.)** ès qualité et de **B.)**.

**X.)** n'a en équité pas droit à une indemnité de procédure pour la première instance.

Les demandes des quatre parties litigantes en paiement d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel ne sont pareillement pas fondées en équité.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement envers toutes les parties, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel principal de **X.)** et l'appel incident de **A.)**, prise en sa qualité d'administratrice légale de sa mère **M.)**,

réformant :

dit non fondée la demande en indemnisation formée par **B.)**,

donne décharge à **X.)** de la condamnation y relative,

dit que les intérêts moratoires sur le montant de 5.496,54 € alloué à **A.)** ès qualité pour les dégâts matériels sont dus à partir du 21 novembre 2005,

dit que la demande en réparation due à **A.)** ès qualité pour perte de jouissance locative est fondée jusqu'à concurrence du montant de 15.000 € avec valeur à la date du présent arrêt,

condamne **X.)** à payer à **A.)** ès qualité le montant de 20.496,54 € avec les intérêts légaux sur le montant de 5.496,54 € à partir du 21 novembre 2005 et sur le montant de 15.000 € à partir de la date du prononcé du présent arrêt,

décharge **X.)** de la condamnation au paiement d'indemnités de procédure respectivement à **A.)** ès qualité et à **B.)**,

confirme le jugement déferé pour le surplus,

dit non fondées les demandes des quatre parties litigantes en paiement d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour un tiers à chacun de **A.)** et de **B.)** et pour les deux tiers restants à **X.)**, et ordonne la distraction des frais de l'instance d'appel à Maître Laurence Frising, avocat à la Cour, et la distraction des frais des deux instances à Maître Gast Neu, avocat à la Cour, sur leurs affirmations de droit.