

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 94/25 - II - CIV

**Audience publique du quatre juin deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2021-00440 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Michèle WANTZ de Luxembourg du 13 avril 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée GROSS & ASSOCIES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux fins du prêt exploit Michèle WANTZ du 13 avril 2021,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE2.) en paiement, en sus des intérêts légaux, du montant de 15.412,92 EUR de la part de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) en vertu de la facture n° 2017/195 du 2 octobre 2017.

Suivant devis du 16 mai 2014, la société SOCIETE2.) a été chargée par PERSONNE1.) de travaux de chauffage, sanitaire et ventilation dans une maison d'habitation nouvellement construite située à ADRESSE3.) pour le montant de (80.020 EUR + 15 % de TVA [12.003 EUR] =) 92.023 EUR TTC.

En date du 2 octobre 2017, la société SOCIETE2.) a envoyé la facture n° 2017/195 à PERSONNE1.) pour le montant de 15.412,92 EUR TTC.

La facture indique que le solde pour la fin des travaux suivant devis s'élève à 82.000 EUR HTVA, que le montant réduit pour l'installation supplémentaire pompe à chaleur « Vitocal 200 » s'élève à 4.500 EUR HTVA, que le montant pour l'installation supplémentaire pour deux salles de douche et un WC séparé s'élève à 2.450 EUR HTVA, que le montant total de la facture s'élève à 88.970 EUR HTVA, que quatre acomptes pour le montant total de 74.006 EUR ont été acquittés par PERSONNE1.) et qu'il reste un solde à payer de 14.964 EUR HTVA, auquel s'applique 3% de TVA du montant de 448,92 EUR, de sorte que le montant total restant à payer s'élève à 15.412,92 EUR TTC.

Par lettre recommandée du 30 novembre 2017, PERSONNE1.) a contesté la facture au motif que la réception des travaux n'avait pas encore eu lieu, que le décompte n'était pas correct étant donné qu'à la suite de la pose non conforme de portes de cabines de douches, l'ensemble du carrelage a dû être changé et qu'en l'absence de réception, il ne disposait d'aucune information concernant le réglage du chauffage du hall d'entrée et du sous-sol.

PERSONNE1.) a précisé que dès réception des travaux, le décompte entre parties pourrait être dressé, en tenant compte des coûts supplémentaires payés par lui à la suite des erreurs commises par la société SOCIETE2.).

Par lettre recommandée du 4 décembre 2017, la société SOCIETE2.) a demandé de lui faire parvenir une date pour faire la réception du chantier, en soulignant que jusqu'à présent, cette procédure n'avait pas été suivie pour aucun autre chantier réalisé pour PERSONNE1.). Elle a encore relevé que c'est la société de PERSONNE1.) qui a remplacé des carreaux de carrelage perforés, et a demandé de bien vouloir procéder à la facturation de ces travaux.

Elle a indiqué qu'en ce qui concerne le réglage du chauffage, PERSONNE1.) devait se tourner vers l'électricien du chantier, et elle a dit être en attente du paiement de la facture.

Par lettre recommandée du 15 février 2018, le mandataire de la société SOCIETE2.) a mis PERSONNE1.) en demeure de procéder au paiement, sous quinzaine, du montant de 15.412,92 EUR sur son compte-tiers.

Cette lettre étant restée sans suites, la société SOCIETE2.) a, par exploit d'huissier de justice du 5 mars 2018, fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour le voir condamner à lui payer le montant de 15.412,92 EUR, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle a encore demandé de voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Elle a encore requis une indemnité de procédure du montant de 1.500 EUR.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande au motif qu'il aurait été convenu que le solde des travaux serait payé après la réception contradictoire des travaux qui n'aurait pas encore eu lieu.

Par ailleurs, les parties auraient convenu d'un marché à forfait en application de l'article 1793 du Code civil, de sorte qu'il ne saurait être tenu au paiement d'un prix supérieur à celui forfaitairement convenu entre parties.

En outre, il y aurait des dégâts causés au carrelage lors de la pose de la cabine de douche.

PERSONNE1.) a soulevé l'exception d'inexécution, et a demandé reconventionnellement le montant de 8.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi en raison des dégâts au carrelage.

Il a requis, à titre subsidiaire, la nomination d'un expert aux fins d'évaluation dudit préjudice.

Il a finalement sollicité reconventionnellement de condamner la société SOCIETE2.) au paiement des frais d'avocat évalués ex aequo et bono à 3.500 EUR.

En cours de première instance, par conclusions notifiées en date du 19 décembre 2018, PERSONNE1.) a encore fait état d'un problème de fuite d'eau qu'il aurait dénoncé oralement à la société SOCIETE2.) au mois de juin 2018 et par écrit en date du 24 septembre 2018.

La maison d'habitation aurait été donnée en location à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 pour un loyer de 7.000 EUR par mois, mais n'aurait pas été habitable à cause de la fuite d'eau.

Les parties auraient amiablement procédé à la nomination de l'expert KINTZELE.

PERSONNE1.) a demandé reconventionnellement à voir condamner la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 7.000 EUR par mois à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi pour perte de loyers à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Par conclusions notifiées en date du 3 janvier 2020, PERSONNE1.) a indiqué que l'expert KINTZELE avait constaté plusieurs désordres et que la société SOCIETE2.) s'était engagée à les redresser.

Les parties auraient fini par trouver un accord consistant en la prise en charge par la société SOCIETE2.) des frais de réparation et des frais d'expertise KINTZELE.

Face à l'accord intervenu, l'expert n'aurait pas dressé de rapport, mais aurait vérifié la conformité des travaux de remise en état.

PERSONNE1.) a fait valoir que l'arrangement amiable n'a pas clôturé le litige en cours entre parties.

Il a indiqué que la maison d'habitation n'a pu être remise en location qu'à partir du mois de juillet 2019, une fois les travaux de remise en état effectués, et il a demandé reconventionnellement le montant de 56.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi à titre de perte de loyers à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 jusqu'au mois de mai 2019 inclus.

La société SOCIETE2.) a contesté la demande reconventionnelle tant en son principe qu'en son quantum.

Par jugement du 19 février 2021, le tribunal a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 15.412,92 EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Il a encore dit que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3<sup>ème</sup> mois qui suit la signification du jugement.

Le tribunal a encore condamné la société SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 56.000 EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 14.000 EUR à partir du 19 décembre 2018, jour de la demande reconventionnelle jusqu'à solde.

La demande de PERSONNE1.) en remboursement de frais d'avocat a été rejetée et les parties ont été déboutées de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont d'abord délimité le litige en retenant que les parties étaient d'accord à dire qu'il n'existait plus de

désordres affectant la maison d'habitation et que restait dès lors à toiser la demande en paiement de la société SOCIETE2.) de la facture du 2 octobre 2017 ainsi que la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel à titre de perte de loyers du montant de 56.000 EUR.

En ce qui concerne la demande principale de la société SOCIETE2.) en paiement de la facture du 2 octobre 2017, le tribunal a retenu que l'article 1793 du Code civil, soulevé par PERSONNE1.) aux fins de dire qu'en l'espèce les parties étaient liées par un marché à forfait et qu'il ne devait dès lors pas s'acquitter d'un montant plus important que celui prévu dans le devis, ne s'appliquait pas au motif qu'il n'y avait pas eu construction ou véritable transformation des lieux par les travaux effectués par la société SOCIETE2.).

Les juges de première instance ont rappelé que le contrat de louage d'ouvrage n'est pas régi par l'article 1793 du Code civil, mais se caractérise à l'instar du marché à forfait par l'immutabilité du prix.

Ils ont précisé qu'à la différence du marché à forfait de l'article 1793 du Code civil, les règles du forfait s'appliquent cependant uniquement aux travaux, ayant formé l'objet du contrat forfaitaire et non aux travaux qui n'ont pas été visés par cet accord.

Après analyse du devis du 16 mai 2014, les juges de première instance ont constaté que celui-ci comporte des postes chiffrés par volet pour les différents travaux, avec indication des quantités de matériel requis et indication du prix global par volet sans aucune référence à un caractère forfaitaire et ont conclu que le contrat liant les parties constitue un marché sur devis.

Le tribunal a encore constaté qu'à la suite de l'accord intervenu entre parties, tous les travaux commandés ont été réalisés et que les désordres ont été réparés, de sorte que PERSONNE1.) ne pouvait plus se prévaloir d'une quelconque exception d'inexécution et qu'il était à condamner au paiement de la facture du 2 octobre 2017.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en obtention du montant de 56.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de la perte de loyers, le tribunal a rappelé que celui-ci, en tant que demandeur en indemnisation, devait prouver l'existence d'une faute contractuelle dans le chef de la société SOCIETE2.) en relation causale avec le préjudice allégué.

Les juges de première instance ont constaté que par le paiement des coûts liés à la remise en état à la suite du passage de l'expert KINTZELE, soit en connaissance de cause ainsi que des frais d'expertise, la société SOCIETE2.) a reconnu sa responsabilité et ont retenu qu'une faute était dès lors établie dans son chef.

Ils ont relevé qu'il résultait du rapport d'expertise unilatéral du 29 novembre 2018 versé par PERSONNE1.) que l'expert MOLITOR avait constaté une fuite

d'eau et avait conseillé de fermer l'alimentation principale en eau potable de la maison.

Les juges de première instance ont retenu que la maison n'était dès lors pas habitable et qu'elle était impropre à la location jusqu'à l'achèvement des travaux de remise en état au mois de juin 2019.

Ils ont constaté que la maison d'habitation avait été donnée en location par contrat de bail prenant effet au 1<sup>er</sup> octobre 2018 pour le loyer mensuel de 7.000 EUR et ils ont fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 56.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de perte de loyers.

Du jugement du 19 février 2021 qui, d'après les informations à la disposition de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, la société SOCIETE2.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier de justice en date du 13 avril 2021.

La partie appelante demande, par réformation, de se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre en première instance.

Subsidiairement, elle sollicite de voir ordonner le dépôt du rapport d'expertise de l'expert KINTZELE.

Elle demande une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour la première instance et une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour l'instance d'appel, ainsi que le remboursement de frais d'avocat du montant de 3.500 EUR.

PERSONNE1.) formule régulièrement appel incident et demande, par réformation, à être déchargé de toute condamnation prononcée à son encontre en première instance.

Il demande, par réformation, de voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 16.777,70 EUR à titre de frais d'avocat et de lui allouer une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour la première instance.

Il sollicite le montant de 2.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il demande de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 56.000 EUR, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 14.000 EUR à partir du 19 décembre 2018 jusqu'à solde.

## **L'appel principal**

La société SOCIETE2.) critique le jugement entrepris pour avoir fait droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel subi à titre de perte de loyers du montant de (8 mois x 7.000 EUR [loyer] =) 56.000 EUR, soit sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 jusqu'au mois de mai 2019 inclus.

Elle conteste formellement avoir été informée de la fuite d'eau par PERSONNE1.) avant le 24 septembre 2018, lorsque ce dernier l'en a avertie par écrit.

Elle dit avoir été d'accord à faire expertiser le dégât allégué par l'expert KINTZELE aux fins d'avancer dans le dossier et pour illustrer sa bonne foi.

A la suite de la visite des lieux par l'expert KINTZELE au mois de mars 2019, elle aurait procédé aux travaux de réparation liés à la fuite d'eau ainsi qu'au paiement des frais d'expertise.

La société SOCIETE2.) relève que le contrat de bail a été signé en date du 25 septembre 2018, soit un jour après la dénonciation de la fuite.

Elle estime qu'il s'agit d'un contrat de bail fictif.

PERSONNE1.) ne démontrerait pas que la fuite mineure l'a empêché de louer les lieux à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

La société SOCIETE2.) conteste que la fuite ait nécessité la coupure de l'alimentation en eau potable et que la maison ait été inhabitable pendant les travaux de réparation.

L'expert KINTZELE n'aurait pu constater qu'une fuite mineure dans un tuyau se situant dans la gaine technique derrière les murs de la cuisine, qui mène à la cave.

La société SOCIETE2.) conteste aussi être responsable de la fuite d'eau.

La prise en charge des frais de réparation et des frais d'expertise ne prouverait pas le lien causal entre la fuite d'eau et le préjudice allégué consistant dans la perte de loyers.

Le rapport d'expertise MOLITOR serait unilatéral et basé sur les seuls propos de PERSONNE1.).

La conclusion de l'expert MOLITOR, établie dans le rapport unilatéral du 29 novembre 2018 consistant à dire que la maison n'était pas habitable à cause de la nécessité de couper l'eau potable, ne saurait suffire pour déclarer fondée la demande en obtention du montant de 56.000 EUR.

La maison aurait toujours été à même d'être approvisionnée en eau potable, la seule conséquence provoquée par la fuite de la gaine technique aurait été que quelques gouttes étaient susceptibles de s'écouler sur le carrelage de cave.

PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve que la fuite d'eau, réparée endéans quelques jours, aurait empêché la possibilité de louer les lieux pendant la durée de huit mois.

De même, toute preuve relative à la perception effective du loyer de 7.000 EUR ferait défaut.

Il s'agirait d'un montant fictif et surfait.

A titre subsidiaire, l'appelante estime que la victime est tenue de modérer son dommage en prenant toutes les mesures raisonnables à cet effet.

PERSONNE1.) aurait pu et dû faire réparer la fuite d'eau dès le mois de juin 2018.

La société SOCIETE2.) se réfère à l'article 1144 du Code civil.

PERSONNE1.) n'aurait pas minimisé son dommage en omettant d'une part de signaler la fuite d'eau dès le mois de juin 2018 et en signant, d'après ses dires, en connaissance de cause un contrat de bail en date du 25 septembre 2018.

La société SOCIETE2.) conteste formellement le préjudice invoqué par PERSONNE1.).

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) sollicite la production du rapport d'expertise KINTZELE.

Elle estime qu'il appartient à l'expert KINTZELE de déterminer l'origine de la fuite d'eau et d'analyser si la maison était habitable pendant la durée des travaux de remise en état.

PERSONNE1.) réplique que le contrat de bail signé le 25 septembre 2018 n'a jamais pu être exécuté compte tenu de la fuite affectant l'immeuble.

Il dit avoir dénoncé le problème de la fuite d'eau lors d'un entretien téléphonique avec la partie appelante au courant du mois de juin 2018.

La société SOCIETE2.) se serait distinguée par sa passiveté, de sorte qu'il aurait dû dénoncer une nouvelle fois et ce, par courrier recommandé avec accusé de réception, le problème de la fuite d'eau affectant la maison d'habitation qu'il venait de mettre en location pour le loyer mensuel de 7.000 EUR.

PERSONNE1.) fait valoir avoir demandé à la société SOCIETE2.) d'intervenir rapidement aux fins d'éviter une aggravation des dégâts et des pertes de loyers.

En date du 17 octobre 2018, il aurait rappelé à la société SOCIETE2.) le problème de fuite d'eau affectant son immeuble dénoncé préalablement, tout

en précisant qu'un technicien de la société SOCIETE2.) du nom PERSONNE2.) s'était présenté sur les lieux aux fins de constater le problème de la fuite d'eau.

Ce technicien aurait estimé que la fuite d'eau provient de l'aération de la toiture et se serait à nouveau déplacé en date du 12 octobre 2018 sur les lieux pour constater qu'il y avait toujours une fuite d'eau.

La fuite d'eau n'aurait pas été un problème mineur.

Après le passage du technicien PERSONNE2.) en date du 12 octobre 2018, le robinet principal d'arrivée d'eau aurait été fermé afin de constater si l'écoulement de l'eau s'arrête en cas de coupure d'eau.

L'approvisionnement en eau n'était dès lors plus possible et la maison inhabitable.

Les parties auraient convenu que le technicien PERSONNE2.) se représente sur les lieux en date du 16 octobre 2018 et elles auraient pu constater que la fuite d'eau avait cessé à la suite de la fermeture du robinet d'alimentation principale, ce qui aurait permis de conclure que le problème provenait de l'installation réalisée par la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) indique avoir fait appel à l'expert MOLITOR aux fins de réaliser une expertise intégrale de la maison d'habitation.

L'expert Molitor serait intervenu à deux reprises et aurait constaté en date du 6 novembre 2018 qu'au niveau du sous-sol, il n'y avait pas d'infiltrations d'eau compte tenu que l'alimentation principale en eau avait été coupée.

En date du 26 novembre 2018, ce même expert aurait constaté une fuite d'eau au niveau de la gaine technique dans le local technique après l'ouverture de l'alimentation principale de l'eau en date du 23 novembre 2018.

L'expert aurait dit qu'au vu de la fréquence et la quantité d'eau résultant de la fuite d'eau, il y avait lieu de refermer l'alimentation principale en eau potable et de procéder à la recherche et à la réparation de la fuite d'eau, ainsi qu'au séchage des parties affectées par la fuite.

Il en résulterait que la maison n'était plus habitable tant que persistait le problème de la fuite d'eau.

Par courrier du 9 novembre 2018, la société SOCIETE2.) aurait reconnu l'existence de ce grave désordre et elle aurait demandé de faire démonter les meubles afin que des ouvriers puissent avoir accès à la gaine technique pour déterminer l'origine de la fuite d'eau.

PERSONNE1.) fait valoir avoir dénoncé par courrier recommandé en date du 12 novembre 2018 l'inaction de la société SOCIETE2.), étant donné que six

visites contradictoires avaient été effectuées sans qu'aucune solution n'ait été trouvée.

Il dit avoir critiqué les exigences de la société SOCIETE2.) quant au démontage des meubles, alors qu'il aurait appartenu à la société de démonter par ses soins les meubles et les faire remonter sans les abîmer.

Il aurait rappelé à la société SOCIETE2.) que le préjudice lié aux pertes locatives s'élevait déjà au montant de 14.000 EUR.

Il aurait mis en demeure la société SOCIETE2.) de faire tous les travaux utiles pour remédier à la fuite d'eau dans un délai de huit jours à compter de la réception du courrier recommandé.

Cette mise en demeure aurait été réitérée en date du 27 novembre 2018.

En date du 13 novembre 2018, il aurait annoncé l'introduction d'un référé expertise et aurait sollicité une ultime fois la nomination extrajudiciaire d'un expert.

Par lettre collective du 18 décembre 2018, les parties auraient convenu de charger l'expert KINTZELE de la mission d'expertiser les lieux.

Lors des opérations d'expertise, l'expert KINTZELE aurait constaté divers désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE2.) et notamment une fuite d'eau.

Il aurait été convenu entre parties que la société SOCIETE2.) redresse les désordres affectant les travaux qu'elle avait réalisés et qu'elle rembourse les frais d'expertise.

La société SOCIETE2.) aurait dès lors fait l'aveu de sa responsabilité.

Compte tenu de l'arrangement amiable, l'expert KINTZELE n'aurait pas déposé de rapport et se serait contenté de vérifier la conformité des travaux de remise en état suivant ses recommandations.

Les travaux de remise en état auraient duré pendant six mois.

PERSONNE1.) estime que les juges de première instance ont retenu à juste titre que la maison était inhabitable pendant une durée de 9 mois et qu'ils ont fait droit à sa demande en obtention du montant de 56.000 EUR.

Il dit avoir tout entrepris pour minimiser son dommage.

Le contrat de bail ne serait pas fictif et le loyer y mentionné ne serait pas surfait compte tenu du standing de la maison.

PERSONNE1.) indique encore que le rapport d'expertise KINTZELE, dont la société SOCIETE2.) demande la production forcée, n'existe pas, et ce d'un commun accord des parties.

Aucune production du rapport d'expertise ne pourrait dès lors être ordonnée.

La société SOCIETE2.) réplique qu'il s'agissait d'une fuite mineure dans un tuyau se situant dans la gaine technique derrière les murs de la cuisine menant vers la cave et qu'elle a été d'accord d'effectuer une remise en état, sans reconnaissance préjudiciable aucune de responsabilité.

La fuite serait intervenue postérieurement à son intervention dans la maison d'habitation et elle n'en serait pas responsable.

Ce serait à tort qu'elle a été condamnée au montant exorbitant de 56.000 EUR à titre d'une prétendue perte locative.

PERSONNE1.) ne donnerait pas la moindre explication quant à la raison pour laquelle il a consenti à la location de la maison, tout en ayant connaissance d'après ses dires depuis plusieurs mois de l'existence d'une fuite d'eau.

Il n'y aurait pas un seul échange de correspondance de la part de PERSONNE1.) avec ses prétendus locataires, ayant pour objet une problématique liée à la fuite d'eau et il faudrait conclure qu'il s'agit d'un contrat fictif.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de rappeler que pour prospérer dans sa demande, PERSONNE1.) doit rapporter la preuve d'une faute contractuelle dans le chef de la société SOCIETE2.) en relation causale avec le préjudice allégué.

La Cour d'appel rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu que la prise en charge des coûts de réparation et des frais d'expertise relatifs à la fuite d'eau par la société SOCIETE2.) constitue des éléments non équivoques d'une responsabilité dans son chef.

En effet et tel que relevé par les juges de première instance pour qu'une reconnaissance de responsabilité soit constituée, il est nécessaire que soient réunies deux conditions, à savoir la connaissance exacte, réelle et totale du sinistre ainsi qu'un engagement non équivoque matérialisé. Une exécution spontanée des travaux de réfection vaut en principe reconnaissance de responsabilité.

PERSONNE1.) a dès lors rapporté la preuve que la société SOCIETE2.) n'avait pas effectué les travaux selon les règles de l'art et qu'elle a commis une inexécution contractuelle.

A titre de préjudice, PERSONNE1.) invoque ne pas avoir pu percevoir huit mois de loyers à concurrence de 7.000 EUR par mois à cause de la fuite d'eau affectant la maison.

Aux fins de prouver son préjudice, PERSONNE1.) verse le contrat de bail signé en date du 25 septembre 2018 avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.), prenant cours le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et conclu pour une durée indéterminée, prévoyant un loyer mensuel de 7.000 EUR.

Il se réfère également aux courriers envoyés à la société SOCIETE2.) et au rapport d'expertise unilatéral MOLITOR.

Il est constant en cause que par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 24 septembre 2018, PERSONNE1.) a dénoncé par écrit la fuite d'eau à la société SOCIETE2.), problème qu'il dit avoir constaté et dénoncé oralement au courant du mois de juin 2018.

Le contrat de bail signé en date du 25 septembre 2018 a dès lors été signé par PERSONNE1.) en connaissance de cause de l'existence de la fuite d'eau.

Tel que soulevé par PERSONNE1.) et à défaut de preuve contraire, il n'y a pas lieu de retenir que le contrat de bail du 25 septembre 2018 constitue un contrat de bail fictif.

Or, la signature du contrat de bail en bonne et due forme rapporte la preuve que la maison a été donnée en location en date du 25 septembre 2018 prévoyant une entrée dans les lieux par les locataires pour le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Le contrat de bail stipule encore que les locataires reconnaissent avoir vu l'objet du bail et l'avoir pris « *en très bon état* » et s'engagent à veiller à ce que les installations sanitaires, conduites d'eau et installations de chauffage, « *en bon état de fonctionnement* », ne soient pas endommagées.

Les affirmations de PERSONNE1.) quant à une impossibilité de donner en location la maison à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018 à cause de la fuite d'eau sont dès lors contredites par les éléments de la cause.

PERSONNE1.) fait valoir que le contrat de bail n'a, par la suite, pas pu être exécuté à cause de la fuite d'eau, de sorte qu'il n'a pas pu percevoir les loyers prévus par le contrat de bail.

Il lui appartient d'en rapporter la preuve.

S'il est exact qu'il ressort de l'expertise unilatérale MOLITOR qu'à cause de la fuite d'eau, il était conseillé de couper l'alimentation générale en eau potable, toujours est-il que ce conseil n'est intervenu qu'en date du 26 novembre 2018, soit presque deux mois après la prise d'effet du contrat de bail.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que les locataires aient pris possession des lieux en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018 et qu'ils aient résilié le contrat de bail à cause de la fuite d'eau.

Il ne résulte également d'aucun élément du dossier que les locataires aient refusé de prendre possession des lieux après avoir constaté la fuite d'eau ou que d'un commun accord avec les locataires, la prise d'effet du contrat de bail ait été reportée à cause de la fuite d'eau.

Aucune lettre, attestation ou contestation de la part des locataires n'est produite en cause.

Il n'est également pas précisé si le contrat de bail signé en date du 25 septembre 2018 a repris cours entre les mêmes parties à partir de la mise en location de la maison à partir du mois de juillet 2019, ou si un nouveau contrat de bail avec d'autres locataires a été signé.

La conclusion tirée de l'expertise unilatérale MOLITOR que la maison était inhabitable à partir du 26 novembre 2018, étant donné qu'il était conseillé de fermer l'alimentation générale en eau aux fins d'éviter des dégâts, ne permet pas de retenir que le contrat de bail du 25 septembre 2018 n'a pas été exécuté à cause du problème lié à la fuite d'eau.

En outre, l'expertise MOLITOR est unilatérale et le juge ne peut se fonder sur une telle expertise de manière exclusive, de sorte que le défaut d'habitabilité des lieux à cause de la fuite d'eau, qui est contredit par la signature du contrat de bail par PERSONNE1.) en connaissance de cause et qui n'est pas confirmé par l'expert KINTZELE, n'ayant pas dressé de rapport à la demande deux parties, laisse d'être établi.

En l'absence d'une preuve quelconque que le contrat de bail du 25 septembre 2018 n'a pas été exécuté à cause du problème de la fuite d'eau, PERSONNE1.) est en défaut de rapporter la preuve de l'existence du préjudice allégué.

Il y a partant lieu, par réformation du jugement entrepris, de débouter PERSONNE1.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel à titre de perte de loyers du montant de (8 x 7000 =) 56.000 EUR et de décharger la société SOCIETE2.) de la condamnation y afférente.

### **L'appel incident**

PERSONNE1.) critique les juges de première instance pour avoir fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) en paiement de la facture du 2 octobre 2017.

Cette facture contreviendrait à l'engagement entre parties, étant donné qu'elles seraient liées par le devis du 16 mai 2014, prévoyant le montant de 80.020 EUR HTVA pour les travaux prévus.

Le devis ne comporterait que des postes forfaitaires et le prix serait fixé d'avance.

Rien ne justifierait une augmentation du prix.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont dit qu'il ne s'agit pas d'un marché à forfait tel que prévu par l'article 1793 du Code civil.

Les travaux en relation avec l'installation d'appareils sanitaires devraient être assimilés à la construction d'un bâtiment au sens de l'article 1793 du Code civil.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont relevé qu'il y a lieu de distinguer deux sortes de marché à forfait, le marché à forfait régi par l'article 1793 du Code civil et le contrat de louage d'ouvrage à forfait.

Aux termes de l'article 1793 du Code civil, *« lorsqu'un architecte ou un entrepreneur s'est chargé de la construction à forfait d'un bâtiment, d'après un plan arrêté et convenu avec le propriétaire du sol, il ne peut demander aucune augmentation de prix, ni sous prétexte de l'augmentation de la main d'œuvre ou des matériaux, ni sous celui de changements ou d'augmentations faits sur ce plan, si ces changements ou augmentations n'ont pas été autorisés par écrit, et le prix convenu avec le propriétaire »*.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se réfère que les juges de première instance ont retenu qu'en l'espèce, il ne s'agissait pas d'un marché à forfait tel que prévu par l'article 1793 du Code civil, la société SOCIETE2.) n'ayant pas été chargée de la construction à forfait d'un bâtiment d'après un plan arrêté.

En effet, la société SOCIETE2.) fut seulement chargée d'effectuer des travaux relatifs à l'installation du chauffage et des appareils sanitaires, qui ne sont pas assimilables à la construction d'un bâtiment.

Tel que relevé par les juges de première instance, le devis ne contient aucune référence à caractère forfaitaire, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'il ne s'agit pas non plus d'un louage d'ouvrage à forfait.

Il ressort de la facture litigieuse que la société SOCIETE2.) a mis en compte pour l'installation supplémentaire de la pompe à chaleur « Vitocal 200 » le montant de 4.500 EUR HTVA, et pour l'installation supplémentaire pour deux salles de douche et un WC le montant de 2.450 EUR HTVA.

PERSONNE1.) n'a jamais fait valoir ne pas avoir commandé ces éléments, de sorte que la demande en paiement y relative est justifiée.

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de retenir que depuis l'accord intervenu entre parties, il faut admettre que tous les travaux commandés ont été réalisés et que les désordres ont été réparés, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait plus se prévaloir d'une quelconque exception d'inexécution pour s'opposer au paiement du solde des travaux.

Les juges de première instance ont dès lors à bon escient fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) en obtention du montant de 15.412,92 EUR à titre de paiement de la facture du 2 octobre 2017.

La demande de la société SOCIETE2.) en obtention de frais d'avocat est à déclarer non fondée, faute de pièces versées en cause à ce sujet.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que PERSONNE1.) a été débouté de sa demande en obtention de frais d'avocat pour la première instance.

Pour le même motif, il est également à débouter de sa demande afférente pour l'instance d'appel.

C'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les parties ont été déboutées de leur demande respective en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, étant donné qu'il n'est pas inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il y a lieu de réformer le jugement en ce qu'il a dit que les frais et dépens de l'instance étaient imposés pour moitié à la société SOCIETE2.) et pour moitié à PERSONNE1.), et de dire que PERSONNE1.) est à condamner à la totalité des frais et dépens pour la première instance.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 56.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef de perte de loyers non fondée,

partant décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de payer à PERSONNE1.) le montant de 56.000 EUR, avec les intérêts légaux sur le montant de 14.000 EUR à partir du 19 décembre 2018 jusqu'à solde,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) du paiement de la moitié des frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leur demande respective en obtention de frais d'avocat pour l'instance d'appel,

déboute les parties de leur demande respective en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître David GROSS qui déclare en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.