Arrêt commercial

Audience publique du vingt-huit mars deux mille douze.

Numéro 36513 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, présidente de chambre;
Annette GANTREL, première conseillère;
Eliane ZIMMER, première conseillère;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

la société anonyme A S.A., *établie et ayant son siège social à U, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro ……..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,*

appelante *aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 août 2010,*

comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à Diekirch ;

e t :

1) B, *pensionné, né le ……..., et son épouse*

2) C, *née le ……...,*

les deux demeurant ensemble à V,

intimés *aux fins du susdit exploit WEBER,*

sub 1) et 2) comparant par Maître François GENGLER, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande des époux B-C, dirigée à l'encontre de la société anonyme A S.A., tendant à la réparation du dommage causé par celle-ci à la façade et aux revêtements muraux de leur maison unifamiliale, située à W, suite aux travaux d'excavation et autres réalisés dans le cadre de la construction de l'immeuble à appartements multiples, adjacente à la maison des demandeurs, le tribunal a, dans son jugement du 19 mai 2010, en se basant sur le rapport de l'expert D, dressé le 7 juillet 2008 en exécution d'une ordonnance des référés n°93/2007 du 8 mai 2007, condamné la société A S.A. au paiement du montant de 58.039,84 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice, 2 avril 2009, jusqu'à solde. Le tribunal a débouté les époux B-C de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la société A S.A. aux frais et dépens de l'instance.

En première instance, la société A S.A. n'a contesté ni la réalité des dégâts ni sa responsabilité en rapport avec les dégâts causés. Elle a cependant contesté le montant des dommages et intérêts retenu par l'expert D. Se prévalant d'un rapport unilatéralement dressé par le bureau d'expertise E, elle a offert d'allouer aux époux B-C à titre de dommages et intérêts le montant de 23.900 € représentant la valeur marchande de leur immeuble au début des travaux par la société A S.A..

Le tribunal n'a pas tenu compte de cette argumentation. Après avoir rappelé que toute réparation d'un sinistre doit être intégrale, le tribunal a dit, en substance, qu'on *ne saurait déduire des frais de la remise en état d'un immeuble le coefficient de vétusté correspondant à l'âge du bâtiment, car si la victime devait supporter une dépense supplémentaire, elle ne serait pas replacée dans la situation antérieure.*

Par exploit de l'huissier de justice Georges Weber du 27 août 2010, la société anonyme A S.A. a régulièrement relevé appel du jugement du 19 mai 2010.

La société A S.A. maintient son offre de régler aux époux B-C le montant de 23.900 € tel que fixé par le bureau d'expertise E qui, aux dires de l'appelante, aurait fait *une analyse approfondie de l'immeuble avant le début des travaux par* elle réalisés, *en tenant compte de l'état délabré de l'immeuble* dont la construction date de 1920 et qui, semble-t-il, n'aurait pas été entretenu pendant de longues années.

La société A S.A. fait plaider que le principe de la réparation intégrale connaît des exceptions, *alors que la jurisprudence a retenu la limitation de la réparation nécessaire pour replacer la victime dans le même état dans lequel elle s'est trouvée avant le sinistre, principe qui s'applique essentiellement au mode d'indemnisation le plus rationnel et le moins onéreux pour l'auteur du dommage* ; qu'en l'occurrence, *tant la maison que l'annexe présentaient*

d'importantes fissures, larges de plusieurs centimètres, avant le début des travaux et qu'il y avait eu décollement des murs, de sorte que l'immeuble des intimés était déjà prédestiné avant les travaux entrepris par l'appelante à subir certains dommages, en raison de la précarité de ses fondations, respectivement du mauvais état de l'immeuble en tant que tel ; que particulièrement *toute la partie atelier/garage et logement au premier étage se trouvait déjà dans un état délabré, voire état de ruine, avant le début des travaux entrepris par A S.A.* ; que *vouloir, dans ces conditions, supporter par A S.A. les frais de remise en état, valeur neuve, de cette partie de l'immeuble est une erreur d'appréciation fondamentale, car cela reviendrait à procurer aux époux B- C la remise en état d'une partie de leur immeuble qui se trouvait à l'état de ruine avant le début des travaux* ; que les juges de première instance auraient dû tenir compte de la vétusté de l'immeuble et, en conséquence, procéder à *un abattement forfaitaire*.

La société A S.A. estime non seulement que les montants retenus par l'expert judiciaire D dépassent de loin la valeur de la construction elle-même, mais encore que les montants retenus par l'expert au titre de certains postes, et plus particulièrement ceux numérotés 22, 23, 36 et 37, sont surfaits.

La société A S.A. demande dès lors à la Cour, par réformation du jugement entrepris, de ramener le montant indemnitaire à payer par elle au montant de 23.900 €, sinon subsidiairement, au montant de 27.336,03 €. L'appelante réclame, en outre, une indemnité de procédure de 1.500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux B-C concluent à voir confirmer les juges de première instance en ce qu'ils ont condamné la société A S.A. au paiement du montant de 56.539,84 € à titre de réparation des dommages causés à l'immeuble. Ils relèvent appel incident, faisant grief aux juges de première instance de n'avoir alloué, sans autre motivation, que le montant de 1.500 € *à titre de chômage immobilier pendant la durée des travaux* au lieu du montant de 2.500 € tel que retenu par l'expert judiciaire D. Les intimés critiquent encore les juges de première instance en ce qu'ils n'ont pas alloué le montant de 5.000 € qui avait été proposé par l'expert judiciaire D à titre de *moins-value pour tenir compte que le bâtiment a subi des dommages et que des traces de réparations resteront visibles.* Ils concluent dès lors à voir condamner la société A S.A. au paiement – en sus du montant de 56.539,84 € au paiement duquel A S.A. a d'ores et déjà été condamnée en première instance – des montants de 2.500 € et de 5.000 €, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde. Ils sollicitent en outre l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

I) <u>APPEL PRINCIPAL</u>

Comme l'ont relevé à bon droit les juges de première instance, l'expertise unilatérale dressée par le bureau d'expertise E n'apporte aucun élément circonstancié qui serait de nature à contredire les conclusions claires et précises de l'expert judiciaire D et qui permettrait à la Cour de s'en écarter.

En matière immobilière, dès lors que la reconstruction ou la remise en état est techniquement possible, la règle jurisprudentielle bien établie est que le responsable doit en assumer le coût, si la victime la demande. La victime n'a aucune déduction du vieux au neuf à supporter : la réfection ou la reconstruction doit être effectuée par le responsable au coût du neuf, quel qu'ait été l'état du bien immobilier avant la survenance du dommage. Une des raisons de cette solution favorable, consistant à ne pas tenir compte d'une éventuelle plus-value, réside dans le fait que cela pénaliserait la victime qui devrait assumer personnellement une partie des frais d'une remise en état pourtant imputable à l'activité dommageable du responsable (cf : Jurisclasseur, édition 1991, v° Régime de la réparation, fasc. 203, nos 26 et 27).

Il résulte de cette considération, ensemble les doctrine et jurisprudence citées par les juges de première instance, que les époux B-C ont droit au montant de [49.165,08 € + 7.374,76 € (TVA)] = 56.539,84 € représentant le coût réel de la remise en état de leur maison qui avait été partiellement détruite suite aux travaux de construction réalisés par la société A S.A. à côté de leur immeuble.

A relever que pour fixer l'indemnité à ce montant, l'expert judiciaire D a retenu pour certains postes tels que *réparation locale de diverses fissures, travaux de remise en état des façades avant et arrière, y compris travaux de protection, fourniture et pose d'un nouveau parquet sur gîtes, travaux de mise en peinture des murs et plafonds*, un taux de vétusté oscillant entre 10 et 50 %, *la valeur réelle de l'immeuble sinistré* ayant été chiffrée par l'expert judiciaire D, qui disposait de *l'état des lieux avant début des travaux de la partie de l'immeuble adossée directement contre le chantier*, au montant de 66.605 €, montant obtenu après avoir déduit le montant de 123.695 € à titre de *vétusté retenue de 65 %* du montant de 190.300 € représentant *la valeur à neuf de l'immeuble*.

L'argumentation de la société A S.A., consistant à dire que *la partie atelier/garage et logement* ne contenait au premier étage que des chambres non occupées se trouve non seulement contredite par les constatations de l'expert D (cf : rapport de l'expert : « *la partie gauche de l'immeuble servait de logement au premier étage* »), mais s'avère encore peu pertinente dans le cadre de la fixation de l'indemnité devant revenir aux époux B-C au titre de la réfection de l'immeuble. Tout au plus pourrait-on considérer cette argumentation dans le cadre de la somme retenue par l'expert judiciaire en faveur des époux B-C au titre du *chômage immobilier pendant la durée des travaux.*

L'expert judiciaire a encore retenu que *du côté arrière, les travaux de raccord entre le bâtiment B-C et le nouveau bâtiment par A S.A. n'ont pas été réalisés. La gouttière du côté arrière est également à prolonger*.

La société A S.A. critique ces constatations sans pourtant appuyer ses critiques d'arguments sérieux et solides. Il échet dès lors de ne pas en tenir compte.

L'appel principal est partant à déclarer non fondé.

II) APPEL INCIDENT

Le tribunal a alloué aux époux B-C le montant de 1.500 € au titre de *chômage immobilier pendant la durée des travaux*, estimant que cette somme constitue une réparation adéquate de ce préjudice.

L'expert judiciaire D avait fixé cette somme à 2.500 €.

La Cour, contrairement aux juges de première instance, ne voit pas de raison pour ne pas tenir compte de la fixation retenue par l'expert judiciaire, aucun argument circonstancié n'ayant été avancé en instance d'appel qui permettrait de s'écarter de l'appréciation – par ailleurs correcte – de l'expert judiciaire qui est le mieux placé pour juger de la durée des travaux pouvant entraîner un *chômage immobilier* dans le chef des époux B-C.

Il y a partant lieu de réformer les juges de première instance quant à ce point.

L'expert judiciaire D a fixé à 5.000 € *la moins-value pour tenir compte que le bâtiment a subi des dommages et que des traces de réparations resteront visibles*.

Le tribunal a dit qu'une telle indemnité, au vu de l'état antérieur de l'immeuble, ne se justifie pas.

Estimant que la maison ne peut pas être remise dans le même état dans lequel elle se trouvait avant le début des travaux exécutés par la société A S.A., les époux B-C estiment avoir droit au montant de 5.000 € à titre de moins-value.

Dans son rapport, l'expert judiciaire D a noté que *l'état des lieux avant début des travaux reprenait déjà certaines fissures qui ont pourtant progressé et qui se sont élargies. En plus, de nouvelles fissures sont apparues*. Il a estimé qu'*après réalisation des travaux, il y a éventuellement des traces qui pourraient rester visibles*.

Etant donné que la Cour ne dispose pas de renseignements précis en rapport avec les traces restant éventuellement visibles, il y a lieu de confirmer les juges de première instance en ce qu'ils n'ont pas alloué d'indemnité à titre de moins-value.

Sur ce point, il y a lieu de confirmer les juges de première instance.

Vu l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'allouer à la société A S.A. une indemnité de procédure.

La Cour dispose des éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1.500 € l'indemnité de procédure devant revenir aux époux B-C.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

réformant :

condamne la société A S.A. à payer à B et C le montant de 2.500 € à titre de « *chômage immobilier pendant la durée des travaux* », avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute la société A S.A. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne la société A S.A. à payer à B et C une indemnité de procédure de 1.500 € ;

condamne la société A S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel.