

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 37/26 IV-COM

Audience publique du trois mars deux mille vingt-six

Numéros CAL-2025-00258 et CAL-2025-00413 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

I) Rôle CAL-2025-00258

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et de Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Laura Geiger de Luxembourg du 7 avril 2025,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour,

e t

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

intimé aux fins du prédit acte Geiger,

comparant par Maître Nadine Cambonie, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II) Rôle CAL-2025-00413

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et de Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Kelly Ferreira Simoes en remplacement de l'huissier de justice Carlos Calvo, les deux demeurant à Luxembourg, du 28 février 2025,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour,

e t

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

intimé aux fins du prédit acte Ferreira Simoes,

comparant par Maître Nadine Cambonie, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Par acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 13 janvier 2012, PERSONNE2.) a acquis de la part de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.) un appartement (ci-après l'Appartement) dans une résidence à Luxembourg. La réception de l'Appartement a eu lieu le 29 juin 2013.

Il a été constaté, au mois d'octobre 2022, que des carrelages dans l'Appartement, mis en location, se sont soulevés.

Par courrier de son mandataire du 19 janvier 2023, réitéré le 14 février 2023, PERSONNE2.) a fait mettre en demeure la société SOCIETE1.)

de redresser dans les meilleurs délais les désordres constatés dans un rapport d'expertise unilatéral établi à la demande de la copropriété de la résidence, le 9 janvier 2023 par la société SOCIETE2.) (ci-après le Premier Rapport SOCIETE2.)).

PERSONNE2.) s'est ensuite adressé à la société SOCIETE3.) pour remédier aux désordres.

Le 22 mars 2023, la société SOCIETE2.) a établi un nouveau rapport (ci-après le Deuxième Rapport SOCIETE2.)).

Après une visite des lieux le 27 avril 2023, en présence de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE2.), la société SOCIETE4.) a établi un rapport (ci-après le Rapport SOCIETE5.)) sur les origines du décollement et du soulèvement du carrelage.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} juin 2023, PERSONNE2.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg (ci-après le Tribunal) pour se voir indemniser pour le montant total de 34.516,07 euros, à majorer des frais et intérêts. Il a formulé diverses demandes accessoires.

Par jugement du 17 janvier 2025 (ci-après le Jugement), le Tribunal a, notamment :

- dit la demande partiellement fondée,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 24.236,70 euros, outre les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde
- ordonné la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement
- rejeté la demande de PERSONNE2.) tendant au remboursement de ses frais d'avocat,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile
- rejeté la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a retenu que le soulèvement du carrelage résultait, d'après les différents rapports d'expertise, de l'absence de joints périphériques entre le carrelage et les murs et que l'ensemble formé par le carrelage et les joints périphériques était à qualifier de gros ouvrage, de même que la chape, également affectée d'un désordre en ce qu'elle était très humide, voire mouillée. Les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) était, en sa qualité de promoteur-vendeur, tenue de garantir les gros ouvrages pendant dix ans à partir de la réception, en application des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil.

Pour ce qui est de l'indemnisation, le Tribunal a fait droit à l'intégralité des coûts en relation avec le poste du carrelage. Le Tribunal n'a retenu d'indemnisation ni pour la réfection de la chape (à défaut de preuve qu'un séchage mécanique aurait été insuffisant), ni pour la mise en place d'un isolant acoustique ni pour la remise en peinture de l'Appartement. Fixant à 5 mois la perte de loyers subie, le Tribunal a fait partiellement droit à la demande du chef de préjudice locatif. Il a également mis à charge de la société SOCIETE1.) les frais du Deuxième Rapport SOCIETE2.).

Par actes d'huissier de justice du 28 février et du 7 avril 2025, la **société SOCIETE1.)** a interjeté appel contre le Jugement, signifié le 25 mars 2025.

Ces deux appels, enrôlés sous les numéros de rôle CAL-2025-00258 et CAL-2025-00413 de la Cour d'appel ont été joints par une ordonnance du président de chambre du 15 mai 2025.

L'appelante sollicite, par réformation, principalement à voir déclarer irrecevables les demandes de PERSONNE2.) basées sur la responsabilité décennale et subsidiairement, à voir dire les demandes non fondées pour être contestées dans leur principe et dans leur *quantum*. Elle demande à être déchargée de toutes les condamnations.

Elle demande encore, par réformation, à voir condamner PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance.

Elle réclame enfin le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

De son côté, **PERSONNE2.)** soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité des deux actes d'appel.

Il interjette appel incident en ce que le Tribunal n'a pas fait droit à l'intégralité de ces demandes et demande l'indemnisation pour le montant total de 34.516,07 euros, avec les intérêts légaux, le remboursement des frais d'expertise du Deuxième Rapport SOCIETE5.), le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat, chiffrés à 11.073,19 euros pour la première instance et à 5.850 euros pour l'instance d'appel.

Il sollicite le paiement d'une indemnité de procédure de 6.000 euros pour l'instance d'appel.

En termes de réplique quant au moyen tiré de l'irrecevabilité des appels, la société SOCIETE1.) explique que le deuxième acte d'appel a été interjeté notamment pour remédier à un problème d'illisibilité de certaines phrases de la motivation dans l'acte d'appel du 28 février 2025. Elle déclare se désister de son premier acte d'appel et demande à voir déclarer recevable l'acte d'appel du 7 avril 2025.

PERSONNE2.) n'accepte pas ce désistement au motif qu'il est contraire à ses droits, dans la mesure où il avait déjà formulé sa demande reconventionnelle. Il estime encore que le désistement, qui ne comporte pas d'engagement de payer les frais, est irrégulier en application de l'article 546 du nouveau code de procédure civile.

1) *Quant au désistement de l'appel interjeté le 28 février 2025*

En vertu de l'article 545 du nouveau code de procédure civile, le désistement peut être fait et accepté par de simples actes, signés des parties ou de leurs mandataires, et signifiés d'avoué à avoué.

Le désistement d'appel peut intervenir à tout moment de l'instance d'appel, sans le consentement de l'intimé, aussi longtemps que ce dernier n'a pas accepté le débat, c'est-à-dire jusqu'à la liaison de l'instance, soit par la présentation de défenses au fond, soit par l'introduction d'un appel incident ou la formation de demandes incidentes. En cas de formulation d'un appel incident antérieurement à proposition de désistement, le maintien des demandes de l'appelant incident constitue, en principe, un motif valable de refus d'acceptation du désistement.

Au cas où la partie adverse n'a aucun motif légitime de refuser le désistement, les juridictions peuvent le lui imposer ¹.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) s'est désisté de son acte d'appel du 28 février 2025 dans ses conclusions notifiées le 14 juillet 2025, en réaction au moyen d'irrecevabilité du deuxième acte d'appel du 7 avril 2025 soulevé par PERSONNE2.).

Il est vrai que dans ses conclusions notifiées le 13 juin 2025, soit antérieurement au désistement du 14 juillet 2025, PERSONNE2.) avait interjeté appel incident et formulé des demandes incidentes.

Or, ces conclusions répondaient globalement aux deux actes d'appel, donc également à celui du 7 avril 2025, qui est maintenu. Les droits de PERSONNE2.) liés à son appel incident et ses demandes incidentes restant entiers, nonobstant le désistement proposé, celui-ci n'a aucun motif légitime pour refuser le désistement.

De même, il importe peu que le désistement ne contient pas d'engagement formel de payer les frais, dans la mesure où il s'agit d'un effet du désistement, conformément à l'article 546 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Le désistement de l'acte d'appel du 28 février 2025 étant régulièrement intervenu, il y a lieu de passer outre le refus de PERSONNE2.) et de décréter le désistement, conformément au dispositif du présent arrêt.

¹ Cass., 15 juin 1967, Pas.20., p.315

2) Quant à la recevabilité de l'appel interjeté le 7 avril 2025

Eu égard au désistement de l'acte d'appel du 28 février 2025, seule la recevabilité de l'acte d'appel du 7 avril 2025 est à analyser.

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'indication du siège social de la société SOCIETE1.). À cet effet, il fait valoir qu'un courrier recommandé du 14 février 2023 à l'adresse indiquée par la société SOCIETE1.) dans son acte d'appel du 7 avril 2025 a été retourné avec la mention « non réclamé », et que tant l'assignation que le jugement de première instance ont dû être signifiés moyennant procès-verbal de recherches. Il soutient que l'irrégularité dans l'indication du domicile entraîne une nullité de fond, sinon que cette nullité lui porte grief dans la mesure où il rencontrera des difficultés pour faire signifier l'acte d'appel.

PERSONNE2.) se prévaut des mentions de deux procès-verbaux de constats de recherches des 1^{er} juin 2023 et 25 mars 2025, d'après lesquels la société SOCIETE1.) n'a actuellement pas de siège connu à ladite adresse, qu'il n'y a ni boîte aux lettres, ni sonnette ou enseigne à son nom.

De son côté, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle est inscrite au registre de commerce à l'adresse indiquée dans son acte d'appel. Elle conteste les mentions figurant dans le procès-verbal de recherches de l'huissier ; en effet, son adresse serait exacte et elle figurerait bien dans l'annuaire téléphonique et sur internet et verse diverses pièces à cet égard.

L'acte d'appel du 7 avril 2025 indique l'adresse du siège social de la société SOCIETE1.) à ADRESSE3.). Il s'agit du siège social de la société SOCIETE1.), suivant l'extrait du 3 juillet 2025 du registre de commerce et des sociétés.

L'article 153 du nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même code, prévoit que tout acte d'huissier de justice doit notamment indiquer, sous peine de nullité, le domicile du requérant.

L'indication inexacte du siège social dans un exploit introductif d'instance constitue une nullité de forme qui ne peut être prononcée que si le défendeur justifie un grief subi de l'inobservation de cette formalité².

² Cass., 14 juillet 2005, Pas.33, p.61

L'indication du domicile servant à l'identification de l'appelant, un domicile inexact de l'appelant n'est une cause de nullité dudit acte que si cette inexactitude a pu induire l'intimé en erreur sur l'identité de l'appelant³.

En l'espèce, l'acte d'appel indique le siège social de la société SOCIETE1.), correspondant à celui inscrit au registre de commerce et des sociétés.

PERSONNE2.) ne fait pas valoir l'existence d'un doute sur l'identité de la société appelante, mais il invoque des difficultés de signification et le cas échéant d'exécution, contraires à son intérêt. Or, ces difficultés constituent un préjudice purement hypothétique et n'ont de ce fait aucune incidence sur la régularité formelle d'un exploit⁴.

Le moyen d'irrecevabilité invoqué est dès lors à rejeter.

PERSONNE2.) soulève enfin l'irrecevabilité de l'acte d'appel en raison de son libellé obscur. Il fait valoir que l'acte d'appel prête à confusion en ce qu'il vise, *a priori*, toutes les dispositions du Jugement, mais qu'en page 20, il tend à la confirmation de certains points.

L'article 154 du nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même code, prévoit que l'acte d'appel doit contenir l'objet et un exposé des motifs.

Il ressort de l'acte d'appel que la société SOCIETE1.) demande à être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre, et sollicite la confirmation du Jugement en ce que les juges de première instance ont rejeté certains points de la demande adverse.

L'objet et la motivation de l'acte d'appel ne prêtent pas lieu à confusion et le moyen du libellé obscur est à rejeter.

L'acte d'appel du 7 avril 2025, introduit dans la forme et le délai de la loi, est dès lors régulier.

3) *Quant au bien-fondé des appels*

Il résulte du Premier Rapport SOCIETE2.) (daté au 9 janvier 2023, faisant suite à une visite des lieux au mois de novembre 2022) que différents soulèvements des carreaux de sol ont été constatés dans l'Appartement ; que par endroits, des carreaux s'étaient décollés du support ; et que d'autres carreaux sonnaient creux. Lorsque les carreaux ont été retirés, il s'est avéré que ceux-ci avaient été posés contre le mur sans joint périphérique. Un taux d'humidité élevé a

³ Cour d'appel, 14 mai 2008, Pas.34, p.498

⁴ Cass., 20 décembre 2012, Pas.36, p.187, Cass., 16 mars 2017, n°26/17, n°3763 du registre

également été mesuré au niveau de la chape, taux qui n'était toutefois, d'après ledit rapport, pas en rapport avec le décollement du carrelage.

Les mesures hygrométriques contenues dans le Deuxième Rapport SOCIETE2.) (daté du 22 mars 2023, faisant suite à une visite des lieux du 21 mars 2023 au moment de la démolition du carrelage et de la chape), ont confirmé que la chape était mouillée dans les deux chambres à coucher et très humide dans la salle à manger. Il a été rappelé qu'aucun joint périphérique n'était réalisé entre les carreaux de sol et le mur.

Lors de sa visite du 27 avril 2023, lorsque la chape était déposée, le bureau SOCIETE5.) n'a plus constaté d'humidité. Selon son avis technique du 9 juin 2023, le dommage « décollement et soulèvement du carrelage » tient son origine dans l'absence de joint périmétrique entre le carrelage et les parois verticales. Il est expliqué que le carrelage se soulève et se décolle sous l'action de la dilatation thermique de la chape support du carrelage collé.

Les constatations matérielles des différents rapports et les conclusions des experts techniques, concordantes sur ces points, ne sont pas discutées par les parties.

La Cour d'appel fait sienne la motivation du Tribunal qui a exposé le régime de garantie des articles 1646-, 2270 et 1792 du code civil, en vertu desquels le vendeur-promoteur, en l'espèce la société SOCIETE1.), est tenu de la garantie décennale pour les vices affectant les gros ouvrages de l'Appartement.

La garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du code civil couvre les dommages affectant le gros ouvrage et qui mettent en péril l'édifice, sans toutefois exiger la perte totale ou partielle de celui-ci.

La société SOCIETE1.) fait grief aux juges de première instance d'avoir qualifié de gros ouvrages l'ensemble formé par le carrelage et les joints périphériques ainsi que la chape. Ces éléments constituant en l'espèce, d'après la société SOCIETE1.), des menus ouvrages, l'action de PERSONNE2.) serait irrecevable, car introduite plus de deux ans après la réception de l'Appartement.

Pour déterminer la notion de gros ouvrage, il y a lieu de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération son utilité. Sont, *contrario*, des menus ouvrages : ceux qui ne sont conçus et réalisés qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ceux qui ne participent pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement

serait admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction⁵.

Pour être couvert par la garantie décennale, le dommage affectant un gros ouvrage ne doit pas mettre en péril la solidité et la stabilité de la construction. Sont également visées des malfaçons affectant un tel ouvrage : celles qui portent atteinte à la conservation d'une des parties maîtresses de l'immeuble, celles qui rendent l'immeuble impropre à sa destination ou même celles qui dépassent la mesure des imperfections auxquelles on doit s'attendre dans une construction. En revanche, ne sont pas visées des malfaçons affectant un tel ouvrage qui ne constituent que des défauts mineurs courants ne pouvant être évités et auxquels le maître de l'ouvrage doit s'attendre⁶.

Contrairement au moyen de la société SOCIETE1.), le vice invoqué au niveau du carrelage n'est pas purement esthétique. En effet, le soulèvement et le décollement des carreaux constituent un risque réel pour la sécurité des occupants de l'Appartement et affecte l'habitabilité de la construction conformément à son usage normal. Il résulte également du rapport d'expertise contradictoire SOCIETE5.) que les joints périphériques manquants n'ont pas un simple rôle de liaison ou une fonction décorative, mais qu'ils sont nécessaires pour garantir la solidité du carrelage.

C'est à juste titre que le Tribunal a qualifié l'ensemble formé par le carrelage et les joints périphériques de gros ouvrage, et a retenu que le vice affectant le sol de l'Appartement relevait de la garantie décennale.

C'est également à juste titre que le tribunal a retenu que la chape, nonobstant son mode de pose « flottant », était à qualifier de gros ouvrage.

Son caractère mouillé, sinon très humide, constaté par les mesurages concordants relevés par les deux rapports SOCIETE2.), et non discuté en soi, est constitutif d'un désordre et met en œuvre la responsabilité décennale, et ce indépendamment du fait que ce désordre ne paraît pas lié au phénomène de décollement du carrelage.

Si, d'après le Premier Rapport SOCIETE2.), l'état mouillé de la chape pourrait être le résultat d'un « dégât des eaux », survenu au niveau de la copropriété, aucune précision n'est donnée.

En tout état de cause, s'agissant d'un vice affectant un gros ouvrage, la société SOCIETE1.) en est également présumée responsable.

⁵ Cour d'appel, 29 juin 1984, Pas.26, p.184

⁶ Cour d'appel, 6 juin 2007, Pas.33, p.426

Ainsi que le Tribunal l'a retenu à bon escient, l'action, introduite dans le délai décennal de garantie, n'est dès lors pas tardive.

Ayant failli à son obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices, la société SOCIETE1.) est tenue d'indemniser PERSONNE2.).

En application de l'article 1149 du code civil, PERSONNE2.) a droit à une indemnisation intégrale de son préjudice, couvrant tant la perte que le gain manqué.

- concernant la facture de la société SOCIETE3.)

PERSONNE2.) réclame le remboursement de la facture de la société SOCIETE3.) du 23 mai 2023 pour le montant total de 21.302,77 euros.

A l'instar des juges de première instance, la Cour d'appel note que sur la facture F-2023/0523-1233, versée à titre de pièce, seul le montant net de 20.682,30 euros est visible. C'est à juste titre que le Tribunal a pris en compte ce seul montant.

Ladite facture est subdivisée en trois postes :

- travaux de démolition et évacuation pour la chape et le carrelage pour le montant total de 4.538,50 euros,
- travaux de chape pour le montant total de 5.264 euros,
- travaux de revêtement pour le montant total de 10.879,80 euros.

Le Tribunal n'a pas alloué le montant de 5.264 euros à titre de travaux de chape, contesté par la société SOCIETE1.), au motif que la nécessité du remplacement de la chape n'était pas établie.

Il ressort du Deuxième Rapport SOCIETE2.), après enlèvement de la chape, que *« sur la base des différentes mesures effectuées dans les différents locaux, il est possible de conclure que le retrait de la structure du sol a été nécessaire »* et qu' *« un séchage mécanique de la chape n'aurait pas donné le résultat escompté dans un tel ordre de grandeur »*.

Telles ne sont toutefois pas les conclusions du rapport SOCIETE5.), qui, *« sur base des constatations effectuées sur site et des informations fournies par les propriétaires des logements ainsi que le maître d'ouvrage »* a indiqué le mode réparatoire suivant : *« dépose et repose du carrelage à l'identique avec mise en œuvre d'un joint périmétrique »* en précisant que *« la dépose de la chape n'apparaît pas nécessaire dans le présent mode réparatoire »*.

PERSONNE2.) soutient que la société SOCIETE3.) a estimé nécessaire le remplacement de la chape mouillée avant de remplacer les carrelages. Il ne produit toutefois aucun élément de preuve y relatif et n'explique pas, au vu des contestations de la société SOCIETE1.),

pour quelle raison un séchage mécanique de la chape existante aurait été insuffisant et que le remplacement de la chape s'imposait.

PERSONNE2.) fait encore valoir, en se référant au rapport SOCIETE5.), que le copropriétaire PERSONNE3.), qui avait rencontré des problèmes similaires, et qui n'avait pas remplacé la chape, a vu les problèmes réapparaître. Or, il ressort du rapport SOCIETE5.)⁷ que dans la chambre parentale, où le copropriétaire PERSONNE3.) a fait déposer et reposer le carrelage, celui-ci n'a plus constaté de soulèvement ou de décollement du carrelage. Si dans l'appartement PERSONNE3.), des phénomènes de soulèvement et de décollement de carrelage ont été constatés par le rapport SOCIETE5.), il en ressort également l'absence de joint périmétrique entre carrelage et parois verticales. Il n'est dès lors pas établi que des réparations avaient déjà été entreprises dans lesdites pièces, de sorte que le raisonnement de PERSONNE2.) manque en fait.

C'est dès lors à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel adopte que le Tribunal a déduit de la facture de la société SOCIETE3.) le poste relatif au remplacement de la chape, en ce compris celui de 880 euros du chef de la fourniture et de la pose d'un isolant acoustique, dont la nécessité pour la réparation n'est pas établie.

Pour ce qui est du poste relatif aux travaux de démolition pour le montant de 4.538,50 euros, celui-ci recouvre globalement la démolition et l'évacuation du carrelage et de la chape.

La société SOCIETE1.) conteste, en instance d'appel, ledit poste au motif que la démolition de la chape n'était pas nécessaire.

Au vu des développements qui précèdent, la nécessité du remplacement de la chape n'est pas établie.

A défaut de ventilation, dans la facture, entre les frais relatifs à la démolition du carrelage respectivement de la chape, et à défaut d'autres éléments soumis par les parties, il y a lieu de retenir que les travaux de démolition et d'évacuation de la chape représentent la moitié du poste.

Il y a dès lors lieu de ne mettre à charge de la société SOCIETE1.) que le montant de $(4.538,50 : 2) = 2.269,25$ euros.

La société SOCIETE1.) conteste encore la nécessité de remplacer le carrelage et suppose que PERSONNE2.) a simplement souhaité remplacer des carreaux qui ne lui plaisaient plus.

Cette supposition ne repose sur aucun élément du dossier.

Le Tribunal a retenu qu'il n'était pas établi que la dépose de l'intégralité du carrelage en vue de la mise en œuvre des joints périphériques pouvait être réalisée sans endommagement, et a qualifié de réparation

⁷ page 5/10 du rapport SOCIETE5.)

raisonnable le remplacement du carrelage. Le *quantum* du poste « travaux de revêtement », n'étant pas contesté, le Tribunal a fait droit à la demande pour le montant de 10.879,80 euros.

La Cour d'appel fait sienne cette motivation.

Il s'ensuit que la demande en remboursement de la facture de la société SOCIETE3.) est fondée pour le montant total de 2.269,25 + 10.879,80 = 13.149,05 euros.

- concernant les factures de la société de peinture SOCIETE6.)

La société SOCIETE6.) a émis au mois de mai 2023 deux factures d'acompte et une facture finale pour le montant total de 2.413,30 euros pour la remise en peinture de toutes les pièces de l'Appartement.

Le Tribunal a rejeté la demande de ce chef au motif qu'il n'était pas établi par les éléments soumis que les murs ont dû être repeints après les travaux de réfection.

Il a également rejeté la demande tendant à l'institution d'une expertise complémentaire, celle-ci ne pouvant suppléer à la carence des parties. Les juges de première instance ont relevé dans ce contexte que PERSONNE2.) avait pris l'initiative de procéder à la réfection des lieux sur base d'un rapport d'expertise unilatéral et sans autorisation judiciaire préalable, que si le rapport SOCIETE5.), contradictoire, ne s'est pas prononcé sur la question de la remise en peinture, il aurait appartenu à PERSONNE2.) de la solliciter à ce sujet.

PERSONNE2.), qui ne soumet aucune pièce supplémentaire, affirme que des travaux de peinture après des travaux d'importance devaient s'effectuer sur tout le mur et non sur 30 centimètres au départ du sol.

A défaut de tout élément de preuve relativement à l'aspect des murs après les travaux de carrelage, la nécessité de repeindre tout l'appartement, en lien causal avec les travaux de réparation, n'est pas établie.

C'est partant à juste titre que le Tribunal, par une motivation que la Cour d'appel fait sienne, a rejeté la demande en remboursement des factures de peinture.

C'est également à juste titre et par une motivation que la Cour d'appel fait sienne, que le Tribunal a rejeté la demande tendant à l'institution d'une expertise pour déterminer le dommage.

- concernant la perte de loyers et paiement des charges communes

La société SOCIETE1.) conteste être responsable d'une perte de loyers, pendant cinq mois, tel que retenu par le Tribunal.

Elle conteste le caractère inhabitable de l'Appartement, du fait du « soulèvement de quelques carrelages », un nouveau contrat de bail ayant en effet été signé le 24 octobre 2022. Elle conteste encore que

le nouveau locataire ait refusé d'entrer dans les lieux ou de payer les loyers, et que les travaux nécessaires aient duré six mois.

De son côté, PERSONNE2.) fait grief au Tribunal d'avoir évalué sa perte de loyers à cinq et non à six mois, entre décembre 2022 et mai 2023, et d'avoir rejeté sa demande en remboursement de charges communes, non récupérables pendant cette période.

Il chiffre sa demande de perte de loyers ($6 \times 1.650 =$) à 9.900 euros et celle de perte de charges à ($6 \times 150 =$) 900 euros.

Un contrat de bail a été signé le 24 octobre 2022 avec effet au 1^{er} décembre 2022 pour un loyer de 1.650 euros par mois. Une avance mensuelle pour charges a été convenue pour le montant de 150 euros.

Dans son attestation testimoniale du 11 décembre 2023, le nouveau locataire explique qu'il a commencé à emménager avec sa famille entre le 1^{er} et le 16 décembre 2022 ; que le 17 décembre 2022, le carrelage du salon-cuisine a commencé à se soulever et qu'il a informé PERSONNE2.) qu'à cause du risque de blessure pour ses enfants, ils ont quitté les lieux en attente des travaux.

Contrairement à l'argumentation de la société SOCIETE1.), cette attestation testimoniale ne contient aucune contradiction quant à la circonstance que le locataire ne s'est pas installé dans les lieux. Il en ressort que le contrat de bail a été suspendu en attente des réparations nécessaires.

Dans la lettre de mise en demeure du 9 janvier 2023, réitérée le 14 février 2023, PERSONNE2.) a fait informer la société SOCIETE1.) de ce que le locataire refusait d'entrer dans les locaux présentant des carrelages décollés et de ce qu'il se réservait tous droits, notamment liés à la perte de loyers depuis le 1^{er} décembre 2022 jusqu'à la réparation complète des désordres.

Il ne ressort pas des éléments soumis à la Cour d'appel que la société SOCIETE1.) ait réagi à ces courriers, de sorte que des constatations techniques ont eu lieu aux mois de janvier et mars 2023. Le 27 avril 2023 a eu lieu la visite contradictoire du bureau SOCIETE5.), ensuite, la société SOCIETE3.) a procédé au remplacement de la chape et du carrelage. La société SOCIETE3.) a établi sa facture le 23 mai 2023, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'à cette date, les travaux étaient terminés.

Au vu de l'ensemble des éléments, tenant compte d'une durée de séchage de quelques jours avant de pouvoir utiliser le sol normalement, la perte de loyer est justifiée pendant une période de six mois, soit jusqu'au 1^{er} juin 2023, et se chiffre à ($6 \times 1.650 =$) 9.900 euros.

Pour le surplus, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu qu'il ne résulte pas des éléments du dossier que PERSONNE2.) ait subi un préjudice mensuel de 150 euros à titre de charges communes de la

copropriété. La Cour d'appel précise que les avances redues par le locataire à ce titre ne correspondent pas à un revenu du propriétaire et font l'objet d'un décompte ultérieur.

- concernant les frais du Deuxième Rapport SOCIETE2.)

Le Tribunal a mis à charge de la société SOCIETE1.) le montant de 568,40 euros correspondant aux frais du Deuxième Rapport SOCIETE2.) au motif que les constatations dudit rapport étaient pertinentes dans le cadre du litige.

La société SOCIETE1.) conteste tant l'utilité du Deuxième Rapport SOCIETE2.) que le paiement par PERSONNE2.) des frais afférents.

PERSONNE2.) restant en défaut d'établir le paiement de la facture afférente, sa demande en remboursement est à rejeter.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande en indemnisation de PERSONNE2.) est fondée pour le montant total de (13.149,05 + 9.900=) 23.049,05 euros.

4) *Quant aux demandes accessoires*

PERSONNE2.) réclame le remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés pour le montant total de 11.073,19 euros. La demande de ce chef pour le montant de 5.000 euros en première instance avait été rejetée par le Tribunal à défaut de pièces versées.

En instance d'appel, PERSONNE2.) verse cinq mémoires de frais et honoraires pour le montant total réclamé.

La société SOCIETE1.) conteste la demande dans son principe et dans son *quantum* à défaut pour PERSONNE2.) d'établir l'existence d'une faute de nature quasi-délictuelle imputable à la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans son chef et d'un lien causal entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE2.) ne verse pas de preuve de paiement des montants réclamés, de sorte qu'il n'établit pas le préjudice invoqué.

C'est dès lors à juste titre que le Tribunal a rejeté la demande afférente pour la première instance.

A défaut de preuve de paiement, la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel est également à rejeter.

Le Jugement est également à confirmer, au vu du résultat du litige, en ce qu'il a fait droit à la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour le montant de 3.000 euros.

Au vu du résultat du litige, c'est à juste titre que le Tribunal a rejeté la demande de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Bien que la condamnation de la société SOCIETE1.) ait été légèrement réduite en instance d'appel, il serait inéquitable de laisser à la seule charge de PERSONNE2.) l'intégralité des frais qu'il a dû engager pour se défendre contre l'appel interjeté par la société SOCIETE1.), qui a contesté toute responsabilité et tous les postes réclamés.

Au vu des soins requis, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 5.000 euros.

Il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des frais qu'elle a exposé pour l'instance d'appel. Sa demande en paiement d'une indemnité basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est partant à rejeter.

Le jugement étant à confirmer dans une très large mesure, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA qu'elle se désiste de l'acte d'appel introduit par exploit d'huissier de justice du 28 février 2023, enrôlé sous le numéro du rôle CAL-2025-00258,

dit le désistement régulier,

décète le désistement aux conséquences de droit,

laisse les frais et dépens de l'exploit d'huissier de justice du 28 février 2023, relativement à l'instance abandonnée, à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

rejette les moyens d'irrecevabilité de l'appel principal du 7 avril 2023,

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel incident non fondé.

dit l'appel principal partiellement fondé,

par **réformation** :

ramène le montant de la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) SA de 24.236,70 euros à 23.049,05 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 23.049,05 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement du 17 janvier 2025 pour le surplus,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat pour l'instance d'appel,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Nadine Cambonie sur ses affirmations de droit.