

Arrêt civil

**Audience publique du 2 juin deux mille dix**

Numéro 34720 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée A) & S),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES  
d'Esch/Alzette en date du 24 mars 2009,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. F), et**

**2. W),**

intimés aux fins du susdit exploit NILLES du 24 mars 2009,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande de F) et W) contre la société à responsabilité limitée A) & S) (ci-après « A+S ») en réparation des vices et malfaçons apparus dans leur maison suite aux travaux de rénovation effectués par l'assignée, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par un jugement du 13 janvier 2009, a entériné le rapport d'expertise J), hormis le point concernant le sanitaire, et a condamné la défenderesse aux frais de remise en état de 16.727,15 EUR, aux frais d'expertise de 3.790.- EUR, aux frais d'inspection par caméra de 323,50 EUR et à une indemnité de jouissance de 1.650.- EUR, soit un total de 22.490,65 EUR. Il a également condamné la défenderesse à une indemnité de procédure de 1.000.- EUR.

De ce jugement A+S a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 24 mars 2009.

Elle conclut à la réformation du jugement dont appel et au débouté des intimés de toutes les prétentions formées à son encontre. Elle demande également une indemnité de procédure.

Subsidiairement, elle demande une comparution personnelle des parties, sinon une contre-expertise.

A l'appui de son appel, elle critique l'application faite par les juges de première instance des articles 1792 et 2270 du Code civil en ce qu'ils auraient posé la présomption que tous les montants figurant au rapport d'expertise seraient à charge de l'entrepreneur sauf pour celui-ci de démontrer une cause étrangère. Or, il appartiendrait d'abord aux victimes d'établir le contenu de l'obligation contractuelle.

A ce propos, l'appelante prétend avoir informé le maître de l'ouvrage de la nécessité de poser un drain autour de la maison pour garantir l'étanchéité ce que ce dernier aurait refusé pour des raisons de coût.

Par ailleurs, la présomption de responsabilité des articles 1792 et 2270 du Code civil ne jouerait que dans le cas où les vices allégués compromettraient la solidité du bâtiment et le rendraient impropre à l'usage. Dans le cas contraire, la responsabilité contractuelle nécessiterait la preuve d'une faute.

Elle produit un rapport d'expertise unilatéral X) dont il résulterait que les caractéristiques de la maison, son ancienneté, le drainage qui fait défaut

et la forte présence d'humidité avant le début des travaux sont à l'origine des problèmes d'humidité.

L'appelante conteste ensuite la mise à sa charge des frais d'utilisation de la caméra étant donné que ces réclamations des intimés se seraient avérées non fondées.

Elle conteste par ailleurs les conclusions des premiers juges sur les fissures étant donné qu'il n'y aurait aucune certitude sur la cause exacte de celles-ci.

Elle s'oppose encore à l'indemnité de jouissance, à l'indemnisation des vices en relation avec l'étanchéité des murs extérieurs et à la moins-value en rapport avec le revêtement du sol du garage.

Elle estime finalement que les frais d'expertise ne devraient pas rester à son entière charge.

Les parties intimées augmentent leur demande au titre de l'indemnité de jouissance à 3.300.- EUR et, pour le surplus, ils demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris. Ils demandent par ailleurs une indemnité de procédure de 2.500.- EUR pour l'instance d'appel.

Ils soulignent qu'aucune réception définitive des travaux n'a eu lieu de sorte que la théorie de l'appelante sur l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil tomberait à faux.

Ils contestent les affirmations de l'appelante par rapport au drainage en renvoyant aux propres conclusions de celle-ci en première instance desquelles il résulterait que la pose d'un drainage avait été convenue.

Ils demandent aussi le rejet du rapport d'expertise unilatéral X), cet expert n'ayant même jamais eu accès à leur propriété.

Ils examinent ensuite point par point les différents éléments de l'expertise J) pour appuyer leurs revendications respectives.

#### Quant à la responsabilité de l'entrepreneur

Contrairement à la lecture du jugement faite par la partie appelante, le tribunal n'a pas retenu une responsabilité décennale de l'entrepreneur sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil mais a, au contraire, constaté qu'il n'y avait pas eu réception de l'ouvrage de sorte que l'entrepreneur avait, sur base du droit commun de la responsabilité, l'obligation de réaliser

un ouvrage exempt de vices. Les conclusions relatives à la solidité du bâtiment ne sont donc pas pertinentes et il n'appartient pas aux maîtres de l'ouvrage de prouver la faute de l'entrepreneur. Il suffit que ceux-ci établissent l'existence du désordre.

#### Quant à l'expertise X)

Suivant son rapport, l'expert X) a été chargé unilatéralement par A+M de l'examen des pièces et de la prise de position y relative. Il ne prétend pas avoir visité les lieux ou avoir eu accès à la propriété des intimés. Ce rapport n'est pas à rejeter mais il ne vaut pas expertise. C'est juste un avis qui peut être pris en compte dans l'appréciation des responsabilités. Il s'avère cependant à la lecture de cet avis qu'il ne met pas vraiment en cause les constatations de l'expert J).

Paul X) part de l'hypothèse, défendue par l'entrepreneur, qu'un drainage en périphérie n'aurait pas été commandé par le maître de l'ouvrage. Or cette allégation est démentie par les conclusions prises en première instance par A+S selon lesquelles la pose du drainage aurait été incluse dans le devis accepté et aucun élément ne permet de dire que ce drainage aurait été refusé postérieurement par les consorts F) - W). Paul X) suggère par ailleurs des mesures de remise en état, à savoir d'une part l'aménagement d'un puits équipé d'une pompe pour évacuer l'eau de la nappe phréatique ayant atteint un niveau critique vers la canalisation et d'autre part la réalisation d'un drainage circonférentiel pour le traitement de l'eau de pluie.

Si ces propositions peuvent aller dans le sens de la réparation des dégâts, il n'en reste pas moins que la responsabilité de l'entrepreneur telle qu'elle résulte du rapport J) reste exactement la même qu'en première instance. Il n'y a dès lors pas lieu de recourir à d'autres mesures d'instruction.

#### Quant à l'étanchéité des murs extérieurs, au drainage et l'humidité ascensionnelle

La partie appelante verse un courrier d'un dénommé C. S) qui atteste des faits qui se seraient passés lors d'une réunion de chantier le 30 juin 2005. F) aurait décidé de faire uniquement les travaux d'étanchéité et de drainage à partir du muret d'escalier arrière en passant par la façade principale pour pouvoir se raccorder au canal se trouvant dans la rampe de garage.

Cette lettre qui ne remplit point les conditions pour valoir attestation testimoniale est à rejeter à ce titre. Elle ne permet pas de retenir une quelconque faute du maître de l'ouvrage qui exonérerait l'entrepreneur de sa responsabilité.

Il n'y a par conséquent pas d'élément nouveau par rapport à la première instance et c'est à juste titre et pour des motifs que la Cour confirme que le tribunal a retenu la responsabilité de A+S en ce qui concerne l'étanchéité des murs extérieurs et l'humidité ascensionnelle.

#### Quant aux autres points litigieux du rapport d'expertise

L'expert J) a examiné en détail les autres problèmes, notamment d'écoulement en fin de la rampe de garage, de fissure murale au palier du premier étage, de revêtement de sol du garage, de carrelage autour du siphon du garage et de fissure verticale dans la façade et c'est à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte que le tribunal a entériné ses conclusions à ce sujet. Il y a par conséquent lieu à confirmation.

#### Quant à l'indemnité de jouissance

L'indemnité de jouissance quant aux trous creusés a été évaluée par l'expert à 1.650.- EUR pour deux ans. Etant donné qu'entretemps quatre ans se sont écoulés, F) et W) demandent 3.300.- EUR à ce titre.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de Procédure civile, une augmentation de la demande tendant au paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi depuis le jugement entrepris constitue une demande permise.

Au vu du délai écoulé depuis le jugement et au vu du fait que les trous creusés subsistent, cette augmentation de la demande est justifiée en l'espèce à concurrence du montant de 1.000.- EUR.

#### Quant aux frais d'inspection par caméra et quant aux frais d'expertise

C'est à juste titre et pour des motifs que la Cour adopte que le tribunal a finalement condamné l'appelante aux frais d'expertise et aux frais d'inspection par caméra, cette mesure ayant été proposée par l'expert et ayant été nécessaire pour déterminer la cause de l'humidité.

### Quant aux indemnités de procédure

Il serait inéquitable de laisser aux intimés les frais qui ne peuvent être répétés en instance d'appel. Leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est par conséquent à déclarer fondée à concurrence de 1.000.- EUR.

L'appelante succombe dans ses prétentions et n'a pas droit à une telle indemnité.

### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé et confirme le jugement entrepris ;

donne acte à F) et W) de l'augmentation de leur demande à titre d'indemnité de jouissance ;

condamne la société à responsabilité limitée A) & S) au paiement supplémentaire du montant de 1.000.- EUR ;

condamne la société à responsabilité limitée A) & S) à payer à F) et W) la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

déboute la société à responsabilité limitée A) & S) de sa demande formée sur la même base ;

condamne la société à responsabilité limitée A) & S) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.