

Arrêt civil

**Audience publique du 13 mars deux mille treize**

Numéro 37414 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Odette PAULY, premier conseiller;

Pierre CALMES, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme B) ASSURANCES LUXEMBOURG,**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 29 avril 2011,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**la société civile immobilière R),**

intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 29 avril 2011,

comparant par Maître Philippe-Fitzpatrick ONIMUS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par exploit de l'huissier de justice du 18 novembre 2008, la société civile immobilière R) a fait donner assignation à la compagnie d'assurance F) LUXEMBOURG IARD S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement pour, à titre principal, s'entendre condamner à lui payer le montant de 29.240.- € à titre de chômage locatif et le montant de 98.821,89 € à titre de frais réellement exposés pour la remise en état des biens immeubles concernés par le sinistre constaté, à titre subsidiaire, elle demande la condamnation au montant de 51.179,10 € conformément à l'expertise S) et, à titre plus subsidiaire, elle demande l'institution d'une expertise ayant pour objet de constater et lister l'ensemble des dégâts et désordres survenus sur le bien assuré sis à Redange-sur-Attert, 36, rue de Reichlange, d'en déterminer les origines et le coût de la remise en état.

A l'appui de sa demande, la société civile immobilière R) a fait exposer qu'elle a conclu un contrat d'assurance « Multiprotect » avec la compagnie d'assurance F) LUXEMBOURG IARD S.A., qu'un sinistre est survenu le 23 juillet 2007, que l'eau s'est infiltrée dans les murs de l'immeuble assuré, qu'elle a subi un préjudice supérieur au montant de 12.245,89 € retenu par le rapport des experts O) et K) chargés par l'assureur, que l'expert désigné par l'assuré chiffre le préjudice à 51.179,10 € réclamé en ordre subsidiaire.

Sur base des rapports O) et K), le tribunal retient que la cause des dégâts, qui se sont manifestés par l'apparition progressive de moisissures, provient d'une conduite d'eau. Les juges de première instance fixent le point de départ du délai de prescription prévu à l'article 44 de la loi du 17 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, en tenant compte des circonstances spéciales de l'espèce, au moment de la déclaration du sinistre, de sorte que le délai d'action est respecté. Le tribunal constate qu'aucune des exclusions de garantie invoquées ne s'applique et en conclut que l'assureur doit garantir des suites dommageables du sinistre des dégâts d'eaux en cause dans la mesure de ses engagements à l'égard de l'assuré.

A défaut de preuve d'un engagement d'un autre assureur, le tribunal retient que la compagnie d'assurance F) LUXEMBOURG IARD S.A. s'étant seule engagée comme assureur, est tenue de couvrir l'intégralité du sinistre.

En se basant sur l'article 22 des conditions générales, les juges de première instance disent que l'assureur couvre tant les frais de réparation que le chômage immobilier pendant la période normale de réparation et condamne l'assureur à payer à la société civile immobilière R) la somme de 47.179,10 € avec les intérêts à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

ainsi qu'une indemnité de procédure de 750.- € et les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 29 avril 2011, la société anonyme B) ASSURANCES Luxembourg S.A. (anciennement B) ASSURANCES IARD S.A., plus anciennement F) Luxembourg IARD S.A.) interjette régulièrement appel contre le jugement du 9 février 2011.

L'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir retenu que la cause des dégâts d'eau provient d'une conduite d'eau, alors qu'il n'y a pas de preuve d'une réparation de la rupture d'une canalisation.

L'appelante critique le jugement entrepris pour avoir fixé au 23 juillet 2007 la date à laquelle l'intimée a eu connaissance du sinistre, alors que l'intimée a écrit, par deux fois, qu'elle a eu connaissance du sinistre dès 2005, que partant la prescription de l'article 44 de la loi du 27 juillet 1997 est acquise. L'appelante soulève que dans des courriers de 2008 le gérant de l'intimée indique qu'il est au courant du problème de la canalisation endommagée depuis 2005, qu'il ressort de l'attestation versée par la partie adverse qu'en 2006 les problèmes d'humidité étaient graves et que du point de vue causal, l'absence d'étanchéité a provoqué le sinistre. L'appelante en conclut que l'assignation du 18 novembre 2009 est tardive.

L'appelante conteste la réalisation du risque assuré.

En ordre subsidiaire, l'appelante soutient que s'il y a eu rupture de la canalisation, alors il y a eu inaction de l'intimée de 2005 à 2007 et que la maison est dépourvue d'inétanchéité. Elle argue de l'absence de causalité entre la rupture de la canalisation et le dommage alors que l'eau provenant de l'éventuelle rupture est négligeable par rapport à l'eau totale présente dans le sol et qu'en présence d'une étanchéité aucun dégât n'aurait été provoqué.

Plus subsidiairement, l'appelante estime que c'est à tort que le tribunal a alloué un montant pour chômage locatif, ce risque n'étant pas garanti, qu'il s'est appuyé sur le rapport unilatéral S) pour chiffrer le montant de la condamnation et a occulté l'existence d'une convention sur le quantum du dommage du 12 mars 2008 et n'a pas tenu compte de l'existence d'une coassurance de 50%.

L'assurance se réfère à l'article 22 de ses Conditions Générales visant les garanties complémentaires pour dire que ces dernières n'ont pas été souscrites par l'assurée qui n'a pas payé de prime supplémentaire et que par conséquent le chômage immobilier n'est pas couvert par la garantie de base seule souscrite par l'assurée.

L'appelante fait valoir que les infiltrations d'eau souterraine sont exclues de la garantie.

La partie appelante conclut au débouté de toutes les demandes de la société civile immobilière, sinon, et, à titre subsidiaire, à ramener la condamnation au montant conventionnellement fixé de 6.127,45 € et demande une indemnité de procédure de 1.000.- € tant pour l'instance d'appel que pour la première instance.

L'intimée rappelle que dans leur rapport du 24 avril 2008 les experts K) et O) ont retenu que la fuite sur conduite extérieure est à l'origine des problèmes d'humidité et de l'apparition des moisissures.

Quant à la prescription, l'intimée fait valoir que les suites dommageables de la fuite, qui n'étaient pas apparentes, n'ont été constatées qu'en juillet 2007, de sorte que la déclaration du 23 juillet 2007 a été faite en temps utile. L'intimée insiste que le fait générateur du dommage date probablement de 2005, mais que la connaissance du fait et l'existence du préjudice, à savoir les moisissures graves, ne sont intervenues qu'en 2007.

L'intimée relève que conformément aux conditions générales le chômage immobilier est assuré à 100%, qu'à la lecture de l'article 22 des conditions générales, les garanties complémentaires sont de droit et fournies par l'assurance. La partie intimée se prévaut encore de l'article 1162 du code civil.

L'intimée remarque que le procès-verbal du 12 mars 2008 ne saurait être considéré comme convention entre parties sur le quantum du préjudice, étant donné que le procès-verbal était lapidaire et que les experts n'ont pas pris position de manière précise et explicite sur les moyens et arguments des parties au procès, ni sur la cause des dégâts et l'évaluation du préjudice.

La partie intimée indique que son préjudice réellement subi se chiffre à la somme de 29.240.- € à titre de chômage locatif et de 98.821,89.- € à titre de frais réellement exposés.

L'intimée remarque qu'elle a seulement contracté avec une assurance appelante et qu'aucune autre compagnie d'assurance n'est partie au contrat.

L'assurée requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- €.

### **Quant à l'origine du sinistre**

En l'occurrence, il résulte de l'attestation établie par le témoin Iovic Selam qu'en juillet 2007 lors de travaux d'excavation, il a été constaté que la canalisation de l'immeuble en cause était gravement endommagée et que la terre environnante était fortement trempée, que le témoin a réparé la canalisation. Le témoin confirme que l'expert O) a vu le tuyau de canalisation réparé, le fossé étant encore ouvert.

Dans un document du 30 mars 2009 annexé à l'expertise S), le même témoin dit que l'origine du sinistre est un tuyau de canalisation extérieur, que trois tuyaux d'eaux pluviales, le puits d'égout et trois tuyaux d'évacuation étaient endommagés (cassés ou non étanches).

Les experts K) et O) indiquent également dans leur procès-verbal d'expertise du 24 avril 2008 que la cause du sinistre consiste dans une fuite de la conduite extérieure.

L'immeuble assuré ayant été construit il y a environ 120 ans, l'absence d'isolation des murs extérieurs ne présente aucun élément anormal et inconnu de l'assurance. Le défaut d'étanchéité, respectivement de drainage, n'est pas à considérer comme étant à l'origine du sinistre.

Partant, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la cause des dégâts est à rechercher dans un dégât des eaux en provenance d'une conduite d'eau.

### **Quant à la prescription**

L'article 44 de la loi du 27 juillet 1997 prévoit que le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans et que le délai court à partir du jour de l'événement qui donne ouverture à l'action.

La notion d'événement donnant naissance à l'action est suffisamment vague pour laisser libre cours à une définition jurisprudentielle adaptée aux circonstances. L'assuré n'est tenu à déclaration que s'il est informé "à la fois de l'événement et des conséquences éventuellement dommageables de nature à entraîner la garantie de l'assureur".

Même, si depuis 2005, l'assurée se rendait compte des conséquences dommageables, en l'espèce des moisissures, elle n'a été informée de l'événement dommageable, la fuite de la conduite extérieure, que lors des travaux en juillet 2007, de sorte que les juges de première instance ont à bon droit retenu que le point de départ du délai de prescription se situe au

moment de la déclaration du sinistre le 23 juillet 2007 et que l'action en justice lancée par exploit du 18 novembre 2009 est intervenue endéans le délai triennal prévu par la loi sur le contrat d'assurance.

### **Quant à la coassurance**

L'appelante reproche au tribunal ne pas avoir pris en compte l'existence d'une coassurance, à ce titre l'appelante se réfère aux conditions particulières du 5 février 2001, qui précisent que : répartition de la coassurance : F) Luxembourg : 50% Le Foyer : 50%. Cette convention prévoit la seule signature de F) Luxembourg IARD par délégation.

En l'occurrence, la partie appelante est à considérer du fait de cette délégation comme avoir pris la qualité d'apériteur.

En effet, comme il résulte tant de la nomination d'experts du 12 mars 2008 que de la proposition de règlement du 5 juin 2008, que l'assurance F) a assumé seule le règlement du sinistre. Sauf convention contraire expresse, l'apériteur représente l'ensemble des coassureurs (Cass. fr. 1<sup>re</sup> civ., 18 mars 1997). La prise de qualité d'apériteur, acceptée par tous, donne à l'assureur ainsi désigné qualité pour introduire les actions et y défendre, et d'une manière générale représenter le groupe des assureurs » (Cass.fr. civ. 1<sup>re</sup>, 9 janv. 1957).

Partant, il ressort de la disposition spécifique du contrat d'assurance litigieux que la compagnie d'assurance F) a reçu le mandat de représenter tant activement que passivement la coassurance, donc de représenter la coassurance dans tous les litiges et partant elle a à bon droit été seule mise en cause par l'assurée.

### **Quant à l'exclusion de garantie**

L'assurance soutient que le présent sinistre n'est pas couvert en vertu des articles 23.2. et 23.3 des conditions générales qui excluent les infiltrations d'eaux souterraines et les dommages causés par ou pendant les travaux de construction, de démolition, d'agrandissement ou de transformation du bâtiment, au motif que le sinistre a été causé lors de travaux de transformation opérés par les P&T.

En l'occurrence, le sinistre a comme origine une rupture de canalisation et l'infiltration d'eaux de pluie et d'évacuation, de sorte qu'il n'y a pas d'infiltrations d'eaux souterraines.

Si l'assurée estime que la rupture des tuyaux est due à des travaux de pose par les P&T, ces travaux ne sont pas à considérer comme des travaux de construction, de démolition, d'agrandissement ou de transformation du bâtiment, étant donné qu'ils n'ont pas concerné le bâtiment mais uniquement la place située devant le bâtiment assuré.

### **Quant au chômage locatif**

La partie appelante soutient que l'indemnisation du chômage locatif constitue une garantie supplémentaire facultative non souscrite par l'assurée.

Les conditions générales prévoient au chapitre II Les garanties, aux pages 21 et 22 les garanties de base, les garanties complémentaires et les dommages exclus.

La garantie de base se réfère aux dommages matériels aux biens assurés causés directement par l'événement assuré. L'article 22 relatif aux garanties complémentaires vise les frais, le chômage immobilier, le recours des locataires et le recours des tiers.

Les conditions particulières du contrat en cause ne précisent nullement que l'assurée aurait uniquement souscrit aux garanties de base. Au contraire, les conditions générales, notamment le chapitre I relatif à l'étendue de l'assurance, ne font pas de différence entre garantie de base et garantie complémentaire. Le chapitre intitulé « Etendue et Limites des principales garanties » (page 11 des conditions générales) prévoit que les dégâts des eaux, les frais divers- chômage immobilier- recours des locataires, recours des tiers pour les dommages matériels, le chômage immobilier et commercial sont assurés à 100%.

La convention du 12 mars 2008 énumère expressément comme objets garantis : le bâtiment et les garanties accessoires.

Eu égard à ces stipulations contractuelles, il y a lieu de confirmer les juges de première instance ayant retenu que l'assureur intervient pour la couverture tant des frais de réparation que du chômage immobilier pendant la période normale de réparation.

### **Quant à la convention du 12 mars 2008**

La partie appelante se prévaut d'une convention sur la preuve du quantum du dommage qui aurait donné lieu à une évaluation contradictoire de 12.254,89 €.

Par l'écrit du 12 mars 2008 les parties en cause ont chargé deux experts avec la mission d'évaluer les dommages et de donner, à titre d'information, leur avis sur la cause du sinistre.

Il ne résulte pas de cet écrit que les parties y ont entendu aménager la manière dont elles vont démontrer leur droit.

Il est hors de doute que les clauses d'une police d'assurance, qui stipulent qu'en cas de sinistre il sera procédé à une expertise faite par deux experts avec adjonction éventuelle d'un tiers-expert, ne contiennent pas une clause compromissoire, mais une nomination d'experts appelés à donner leur avis et non à rendre une sentence. Il est incontestable que les clauses dont s'agit ont été dictées par le souci des parties contractantes de fixer dans leur intérêt commun et par un constat préalable au règlement amiable ou judiciaire de l'indemnité d'assurance, les éléments de preuve nécessaires à l'établissement du dommage occasionné. Cette mesure préliminaire et conservatoire ne saurait porter préjudice au fond du litige, et ce d'autant moins que l'expertise a été ordonnée expressément sous la réserve de tous droits quelconques de l'assureur et de l'assuré ( Pas.8.97) .

L'expertise O)-K) est donc à considérer comme un constat préalable, mais cette mesure préliminaire ne saurait préjudicier les droits des parties qui ont été respectivement réservés.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance n'ont pas retenu l'évaluation des experts O)-K) au motif qu'elle est trop succincte pour y porter une appréciation circonstanciée, les montants mis en compte n'étant ni détaillés, ni motivés.

### **Quant au montant du dommage**

L'assurée demande à titre principal le somme de 29.240.- € à titre de chômage locatif et la somme de 98.821,89 € à titre de frais de remise en état. En ordre subsidiaire, l'assurée demande la confirmation du jugement ayant retenu la somme de 51.179,10 €.

A titre plus subsidiaire, l'assurée demande l'institution d'une expertise pour autant que le rapport S) ne serait pas opposable à la partie adverse.

L'assurance conclut en ordre subsidiaire au montant conventionnellement fixé de 12.254,89 €.

Les juges de première instance ont correctement retenu un chômage immobilier de 10.800.- € représentant neuf mois de loyers à 1.200.- €, soit un mois pour l'analyse, la recherche et la réparation de la fuite, sept mois pour le séchage et un mois pour les travaux de réparation relatif à un appartement.

L'assurée demande la réparation pour différents appartements.

C'est à bon droit, que les juges de première instance ont dit que l'habitation 1 a été principalement touchée par le sinistre, que les dégâts affectant les autres habitations sont trop peu établis pour fonder une condamnation. En effet, aucune pièce versée ne permet de retenir un constat objectif des dégâts affectant les habitations 2 et 3.

L'expertise O)-K) chiffre les dégâts immobiliers et frais de déblai démolition à la somme de 9.600.- €, sans préciser autrement cette évaluation.

L'expertise S) énumère poste par poste les réparations, précise le nombre d'heures de travail, le coût horaire et le volume du matériel, de sorte que son évaluation peut être suivie et contrôlée. A défaut de critique de cet inventaire par l'appelante, les juges de première instance sont à confirmer pour s'être basés sur le rapport S).

L'expert S) chiffre ces dégâts au montant de 32.384.- € hors TVA et hors frais d'expertise, dont il y a lieu de retrancher le montant de 4.350.- € à titre de coefficient de vétusté, de sorte que la somme de 28.034.- € + 4.205,1 € (TVA) = 32.239,1 € TVA comprise est à retenir à titre de dommage immobilier.

L'assurance supporte les frais de l'expertise O)-K), ainsi que les frais de l'expertise S) dans le cadre des dispositions de l'article 7 des conditions générales.

Le jugement entrepris est donc à réformer pour avoir compris dans les coûts de la réparation les frais pour les experts de 3.600.- €. Toutefois, conformément à l'article 7 des conditions générales du contrat d'assurance, les frais d'expertise sont remboursés pour des indemnités de 1.000.000 à 5.000.000 francs dans les limites de 37.250 francs + 2% sur l'excédent de 1.000.0000 francs. Il en découle que les frais d'expert sont remboursés à hauteur de 1.288,40.- €.

La réparation due par l'assurance se chiffre partant à la somme de :  
 $10.800 + 2.239,1 + 1.288,40 = 44.327,5 \text{ €}$ .

Faute par les parties en cause de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge des sommes par elles exposées et non comprises dans les dépens leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile sont à rejeter.

En considération de ce que l'appel a seulement été déclaré fondé pour une part minime du montant en cause, il échet de laisser les deux tiers des frais à charge de la partie appelante.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

déclare l'appel incident non fondé,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

dit que la demande de la société civile immobilière R) est fondée pour la somme de 44.327,5 €,

partant condamne la compagnie d'assurance B) ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. à payer à la société civile immobilière R) la somme de 44.327,5 € avec les intérêts légaux à partir du 18 novembre 2009 jusqu'à solde,

décharge la compagnie d'assurance B) ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. de la condamnation dépassant ce montant,

pour les surplus confirme le jugement entrepris,

rejette les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

fait masse des frais et dépens et les impose pour un tiers à la société civile immobilière R) et pour deux tiers à la société anonyme B) ASSURANCES Luxembourg S.A. avec distraction au profit de Maître ONIMUS et de Maître MINDEN, qui affirment en avoir fait l'avance.