

- Arrêt civil -

Audience publique du quatorze février deux mille treize

Numéro 38095 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à. r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, du 28 septembre 2011,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A.), chauffeur, et son épouse

2) B.), sans état connu,
demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société civile immobilière SOC.2.) S.C.I., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E..., représentée par ses associés C.), D.), E.) et F.), les quatre demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 6 juillet 2010, A.) et B.), ci-après les époux A.)B.), ont fait donner assignation à la société civile immobilière SOC.2.) S.C.I., ci-après SOC.2.), et à la société à responsabilité limitée SOC.1.) S.à r.l., ci-après SOC.1.), pour les voir condamner in solidum à leur payer le montant de 14.222 euros, avec la TVA de 3% et les intérêts légaux, en réparation du dommage causé à leur immeuble sis à (...), suite aux travaux de gros œuvre exécutés par SOC.1.) pour le compte de SOC.2.) sur la propriété contiguë sise (...), appartenant à SOC.2.).

Ils ont demandé en outre la condamnation in solidum de SOC.2.) et de SOC.1.) à leur payer les frais d'expertise avancés, le montant de 66.000 euros augmenté des intérêts légaux du chef respectivement de perte de revenus locatifs et de perte de chance réelle de percevoir des loyers de mai 2007 jusqu'à juin 2010, ainsi que le montant de 6.000 euros en réparation du dommage moral et une indemnité de procédure de 2.000 euros.

La responsabilité de SOC.2.) est recherchée principalement sur base de l'article 544 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, au motif que les travaux n'auraient pas été réalisés selon les règles de l'art.

La responsabilité de SOC.1.) est recherchée principalement sur base de l'article 1384, alinéa 3 du code civil, en raison des faits dommageables commis par ses préposés lors de l'exécution des travaux en rapport avec leurs fonctions, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, les travaux n'ayant pas été exécutés conformément aux règles de l'art.

Par conclusions du 29 septembre 2010, SOC.2.) a formulé une demande en garantie à l'encontre de SOC.1.) afin de l'entendre condamner à

tenir SOC.2.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre et elle a demandé la condamnation de SOC.1.) à lui rembourser la somme de 16.331,81 euros, augmentée des intérêts légaux, déboursée au titre de frais de relogement des époux A.)B.) et de leurs locataires, ainsi que de frais d'experts.

Par jugement rendu contradictoirement le 12 juillet 2011, les juges de première instance ont :

- retenu la responsabilité de SOC.2.) et de SOC.1.) sur base respectivement des articles 544 et 1384, alinéa 3 du code civil,
- condamné SOC.2.) et SOC.1.) in solidum à payer aux époux A.)B.) le montant de 6.000 euros avec les intérêts légaux du chef de dommage moral,
- déclaré fondée la demande en garantie dirigée par SOC.2.) contre SOC.1.),
- partant dit que SOC.1.) devra tenir SOC.2.) quitte et indemne des condamnations d'ores et déjà encourues, à savoir du montant de 6.000 euros au titre du préjudice moral,
- débouté SOC.2.) de sa demande en paiement du montant de 16.331,81 euros dirigée contre SOC.1.), du chef de frais exposés suite aux manquements imputables à cette dernière,
- invité les époux A.)B.) à fournir des renseignements supplémentaires et des pièces justificatives relativement à leur demande en remboursement des frais d'expertise s'élevant à 1.849,81 euros,
- ordonné un complément d'expertise à effectuer par Fernand ZEUTZIUS, avec pour mission de « *spécifier quant au montant de 14.222 euros, la nature des travaux restant à faire dans chaque pièce, à chaque étage, de la maison des époux A.)-B.), en indiquant à chaque fois le coût de réfection des travaux respectifs restant à exécuter, compte tenu de l'état vétuste antérieur de la maison des demandeurs* »,
- prononcé un sursis à statuer sur les chefs des demandes en paiement du montant de 14.222 euros et du montant s'élevant à 66.000 euros au titre de perte de loyers, ainsi que sur la demande en garantie dirigée par SOC.2.) contre SOC.1.) pour le surplus.

De ce jugement, non signifié d'après les actes de procédure versés, SOC.1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 28 septembre 2011.

Les époux A.)B.) et SOC.2.) concluent au débouté de cet appel et interjettent régulièrement appel incident.

Quant à la responsabilité

SOC.2.) ne critique pas le jugement de première instance en ce qu'il a retenu à sa charge la responsabilité sur base de l'article 544 du code civil.

SOC.1.) critique le jugement entrepris en ce qu'elle a été déclarée responsable du dommage causé à la maison des époux A.)B.) sur base de l'article 1384, alinéa 3 du code civil, ce en l'absence de toute preuve concrète que les ouvriers de l'entreprise SOC.1.) aient, par leur intervention, causé des dommages supplémentaires par rapport aux dommages ayant déjà affecté la maison A.)B.) avant le début des travaux, et qu'ils en fussent directement responsables.

Les époux A.)B.) répliquent que l'application de l'article 1384, alinéa 3 du code civil requiert trois conditions, devant être cumulativement remplies pour engager la responsabilité du commettant du fait de ses préposés, à savoir un lien de subordination entre l'ouvrier et la partie assignée, un « fait défectueux » devant constituer une faute, commis par le préposé dans le cadre de ses fonctions, et un lien de causalité directe entre les travaux réalisés et les dégâts survenus.

L'article 1384, alinéa 3 du code civil dispose que « les maîtres et commettants sont responsables du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés ».

Il n'est pas contesté que les ouvriers s'étant trouvés sur le chantier de SOC.2.) étaient liés à SOC.1.) par un contrat de travail et qu'ils exécutaient des travaux de gros œuvre pour le compte de leur employeur.

La responsabilité du commettant suppose que celle du préposé soit préalablement établie, suivant les conditions propres à la responsabilité du préposé, la responsabilité du commettant n'étant en effet qu'indirecte. La responsabilité naît sur la tête du préposé et rebondit sur celle de son commettant.

La responsabilité du préposé est engagée s'il a été gardien d'une chose se trouvant à l'origine d'un dommage ou s'il a commis une faute dans l'exercice de ses fonctions, ayant causé un dommage à autrui, la loi ne distinguant pas entre les causes qui ont pu donner naissance à la responsabilité du préposé (La responsabilité civile, 2^e édition, par G. Ravarani, no 768).

Les ouvriers ont travaillé sur le chantier SOC.2.) sous la direction et les ordres de leur employeur. Il n'y a dès lors pas eu transfert de garde aux préposés.

Les époux A.)B.) n'établissent ni même précisent aucune faute commise par les préposés de SOC.1.) se trouvant à l'origine de leur dommage.

Il s'ensuit que la demande des époux A.)B.) dirigée contre SOC.1.), basée sur l'article 1384, alinéa 3 du code civil, n'est pas fondée et qu'il y a lieu à réformation du jugement entrepris quant à ce point.

Les époux A.)B.) invoquent dans un ordre subsidiaire à l'appui de leur demande l'application des articles 1382 et 1383 du code civil.

Une faute doit être établie dans le chef de SOC.1.).

Les époux A.)B.) font valoir que les travaux n'auraient pas été exécutés par SOC.1.) conformément aux règles de l'art, plus spécialement elle aurait négligé de prendre les mesures adéquates pour protéger la propriété voisine. Pareille faute serait établie à suffisance par le compte rendu du bureau d'architecte SOC.3.) et le rapport d'expertise judiciaire de Fernand ZEUTZIUS.

SOC.1.), contestant toute faute dans l'exécution des travaux réalisés pour SOC.2.), avance que les travaux auraient été exécutés conformément aux règles de l'art, qu'il n'existerait aucune relation causale entre une prétendue faute et les dommages survenus à la maison des époux A.)B.), les dommages étant pour la plupart préexistants à l'intervention de l'appelante et que le rapport d'expertise serait trop vague concernant la relation causale.

Il n'est pas contesté que SOC.2.) a fait exécuter sur son immeuble existant des travaux de gros œuvre et que la maison appartenant aux époux A.)B.) a menacé de s'effondrer, entraînant l'évacuation de ses habitants le 2 mai 2007 et que des travaux de stabilisation ont dû être exécutés.

Il résulte d'un procès-verbal de réunion du 7 juin 2007, dressé par l'architecte SOC.3.), que suite à la réalisation des travaux de transformation à la maison appartenant à SOC.2.), un affaissement s'est produit dans le bâtiment provoquant l'apparition de dommages dans la maison contiguë. Le bureau d'architecte a déduit de la présence d'une « mini pelle kubota » que des travaux d'excavation ont été réalisés au niveau de la façade avant de la maison SOC.2.) et que des reprises en sous-œuvre ont été effectuées ou étaient en cours de réalisation au niveau des sous-sols existants.

Si le bureau d'architecte a admis qu'il était difficile de se prononcer sur les causes exactes du sinistre, vu l'état du chantier, il a retenu toutefois deux origines possibles du sinistre, à savoir le non-respect du phasage ou des contraintes spécifiques liées à une reprise en sous-œuvre, sinon des problèmes apparus lors de la démolition du perron d'entrée, la chute

d'éléments porteurs (piliers) ayant entraîné le basculement d'ouvrages attenants.

L'expert ZEUTZIUS a constaté une certaine aggravation de l'état de la maison après les travaux par rapport au constat des lieux dressé par l'expert CHARPENTIER avant le début des travaux. Il en conclut que les dégâts à la maison A.)B.) ont eu pour origine les travaux de gros œuvre réalisés à la maison voisine. Il n'a par ailleurs retenu la moindre prédisposition anormale de la maison des époux A.)B.) à partir de laquelle il serait possible de conclure que ce serait la déficience du bien endommagé et non le trouble apporté par les travaux exécutés qui serait la cause du dommage subi.

Les constatations concordantes de SOC.3.) et de l'expert ZEUTZIUS établissent à suffisance la relation directe de cause à effet entre les travaux exécutés sur la propriété SOC.2.) ainsi que le défaut de mesures de protection prises par SOC.1.) afin d'éviter tout dommage à la propriété voisine, d'une part, et les dommages causés à la maison voisine, d'autre part. L'entreprise de construction ne conteste d'ailleurs pas ne pas avoir pris des précautions en ce sens.

SOC.1.) a dès lors commis une faute se trouvant en relation causale avec le préjudice subi par les époux A.)B.), de sorte que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu la responsabilité de SOC.1.).

Quant aux frais de réparation

SOC.1.) conteste le montant des frais de réparation évalués par l'expert ZEUTZIUS à 14.222 euros, lequel serait surfait au regard des travaux de carrelage et de mise en peinture à exécuter et des deux devis établis par SOC.4.) S.à r.l. et SOC.5.) S.à r.l., fixant le montant des dommages respectivement à 8.500 euros HTVA et 10.410 euros HTVA, montants que l'appelante juge largement suffisants pour remettre l'immeuble dans un état identique à celui préexistant.

L'expert ZEUTZIUS, en revanche, aurait préconisé « *un travail de haute qualité* » pouvant « *redonner un aspect agréable à l'intérieur de la maison* ». Or, le but du rapport d'expertise aurait été d'évaluer le prix de la remise en état de l'immeuble des époux A.)B.) et non pas de leur fournir un moyen d'embellir leur immeuble.

En outre, les combles auraient été les seuls lieux tant soit peu affectés alors qu'une fissure verticale faisait apparaître le jour à quelques endroits; que les époux A.)B.) n'auraient eu qu'à boucher cette fissure, au lieu de laisser s'aggraver le dommage inutilement.

Un élément précis de nature à mettre en doute le coût des travaux retenu par l'expert n'est pas apporté.

Il résulte du rapport d'expertise qu'il n'était pas dans l'intention de Fernand ZEUTZIUS d'« embellir » la maison des époux A.)B.), mais de leur éviter une moins-value.

Il résulte enfin du constat CHARPENTIER du 11 juillet 2008, donc postérieur aux travaux, et du rapport ZEUTZIUS, que les dégâts apparus n'étaient pas limités aux combles.

Un motif justifiant la demande de SOC.1.) d'écarter les conclusions de l'expert n'est dès lors pas établi.

Les juges de première instance ont retenu que l'expert ZEUTZIUS n'a pas spécifié dans son rapport quels travaux resteraient concrètement à réaliser sur quel étage et à quel coût.

Ils ont renvoyé le dossier devant l'expert, afin qu'il spécifie la nature des travaux restant à faire dans chaque pièce, à chaque étage, de la maison des époux A.)B.), en indiquant à chaque fois le coût de réfection des travaux respectifs restant à exécuter, compte tenu de l'état de vétusté antérieur de la maison des époux A.)B.).

Contre cette décision, les époux A.)B.) ont régulièrement interjeté appel incident par conclusions notifiées le 2 janvier 2012, faisant valoir que le montant de 14.222 euros serait suffisamment précisé.

SOC.1.) conclut au débouté de l'appel incident.

La décision de première instance est à confirmer en ce que le tribunal a constaté que l'expert n'a pas spécifié dans son rapport les travaux restant à faire par étage et par chambre. Un complément d'expertise permettra d'apprécier la réalité et l'étendue du dommage par pièce.

Quant à la perte de loyers

Les époux A.)B.) affirment avoir touché un loyer mensuel des deux locataires de 2 x 700 euros. Ils auraient dès lors subi respectivement une perte de loyers et une perte de chance réelle et sérieuse de percevoir de mai 2007 à juin 2010 la somme de 66.000 euros.

SOC.1.) soulève l'absence d'un lien de causalité entre les travaux effectués par l'appelante en 2007 et une perte effective des loyers subie jusqu'en 2010; les juges de première instance n'auraient pas pris en

considération l'attestation de la commune de Pétange, suivant laquelle la maison pouvait être utilisée à nouveau à des fins d'habitation à partir du 26 juillet 2007, les travaux ayant eu lieu sans tarder; dans tous les cas les époux A.)B.) ne sauraient prétendre à la réparation d'un préjudice illicite, la commune de Pétange ayant considéré dans un courrier du 9 mai 2007 que la maison était habitée en situation non réglementaire, l'immeuble ne pouvant comprendre que deux logements au plus.

L'appelante fait valoir que les époux A.)B.) ne peuvent raisonnablement demander la somme de 66.000 euros au titre de perte de loyers pour la période se situant entre mai 2007 et juin 2010, alors qu'il aurait été possible pour les locataires de retourner habiter l'immeuble au plus tard fin 2007 et que s'ils ont résilié le bail avec les époux A.)B.), la raison en aurait été qu'ils ne voulaient pas se maintenir dans une location illégale.

Les époux A.)B.) font valoir que les juges de première instance auraient écarté à bon droit l'argument des parties défenderesses basé sur une situation non réglementaire dans laquelle les époux A.)B.) se seraient trouvés en faisant habiter leur maison par trois ménages, au motif qu'il importait peu qu'ils aient occupé les combles de la maison, puisque les locataires occupaient le reste de la maison en toute légalité.

Il est établi que suite aux travaux exécutés sur la maison voisine, la maison des époux A.)B.) a été endommagée à un point tel qu'ils ont dû être relogés avec leurs deux locataires à partir du 2 mai 2007, sur initiative de la commune, en raison des risques d'effondrement de la maison.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a considéré, dans sa motivation, que les époux A.)B.) étaient en droit de réclamer les loyers restés impayés par les locataires jusqu'au 26 juillet 2007, date à partir de laquelle l'accès à leur maison était à nouveau autorisé. Les locataires avaient en effet occupé de façon tout à fait licite le rez-de-chaussée et le premier étage et la situation non réglementaire était due au fait que les époux A.)B.) avaient aménagé les combles pour pouvoir y habiter, en violation des dispositions réglementaires en vigueur.

C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont décidé que la preuve de l'état habitable de la maison ne résulte pas de la seule stabilité rendue à la maison et qu'il y aurait lieu d'attendre le complément d'expertise pour savoir exactement si, et dans l'affirmative, quels travaux étaient nécessaires pour rendre la maison apte à la relocation.

La mission de l'expert est à préciser à cet égard.

Quant au préjudice moral

SOC.1.) conteste la condamnation au paiement du montant de 6.000 euros du chef de dommage moral subi par les époux A.)B.), en l'absence d'un lien de causalité clairement établi entre le dommage matériel des époux A.)B.) et les travaux exécutés par l'appelante. En outre, le montant de 6.000 euros alloué par le tribunal ne serait pas justifié.

Elle demande à la Cour de déclarer la demande en indemnisation des époux A.)B.) du chef de dommage moral non fondée.

SOC.2.) relève régulièrement appel incident du jugement de première instance, en ses dispositions allouant aux époux A.)B.) une indemnisation pour dommage moral de 6.000 euros, le dommage invoqué étant en réalité un dommage matériel. Par ailleurs, les époux A.)B.) auraient été pris immédiatement en charge par la commune et des travaux de stabilisation auraient été entrepris sans tarder sur leur immeuble après la survenance du sinistre.

Les époux A.)B.) justifient leur demande par leur départ précipité de la maison, leur crainte de ne jamais pouvoir la réintégrer, au vu du risque d'effondrement et, par leur souci d'ordre financier, les loyers ayant été leur principale source de revenus.

Si la réalité d'un dommage moral est établie au regard des précisions fournies par les époux A.)B.), ce préjudice n'est toutefois, par réformation du jugement entrepris, à indemniser que par l'octroi de la somme de 1.500 euros pour chacun des deux époux.

Quant à la demande en garantie dirigée par SOC.2.) contre SOC.1.)

L'appelante demande à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a dit fondée la demande en garantie dirigée contre elle par SOC.2.), cette dernière n'ayant établi aucun manquement de la part de SOC.1.) aux obligations contractées avec le maître de l'ouvrage SOC.2.), se trouvant en relation causale avec les dommages subis par les époux A.)B.).

SOC.2.) demande à la Cour de confirmer le jugement de première instance pour ce qui est de sa demande en garantie dirigée contre SOC.1.), et de décider que SOC.1.) avait gravement manqué à l'obligation qu'elle avait contractée à l'égard du maître de l'ouvrage et qu'elle a partant engagé sa responsabilité à l'égard de celui-ci, de sorte qu'elle devait assumer la responsabilité intégrale du sinistre et tenir SOC.2.) quitte et indemne de toutes condamnations; que SOC.1.) aurait en effet été tenue à l'égard de SOC.2.) d'une obligation de ne pas causer des dommages à la propriété voisine.

Ainsi que l'ont retenu à bon droit les juges de première instance, le voisin condamné pour trouble de voisinage peut exercer un recours contre l'entrepreneur à condition que ce dernier ait commis une faute qui est la cause véritable du dommage litigieux.

Pareille faute étant établie dans le chef de SOC.1.), ainsi qu'il résulte des développements faits ci-avant, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit que SOC.1.) devra tenir SOC.2.) quitte et indemne de la condamnation au paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Dans le cadre de sa demande en garantie dirigée contre SOC.1.), SOC.2.) interjette appel incident contre la décision l'ayant déboutée de sa demande en paiement du montant de 16.331,81 euros du chef de divers frais exposés par elle en relation avec le sinistre (frais d'expertise KINTZELE et A.E.L., frais de logement et de restauration des occupants de l'immeuble endommagé), au motif qu'elle n'aurait pas qualité d'en réclamer le remboursement, à défaut de preuve qu'elle les a payés.

Par conclusions du 16 avril 2012, SOC.2.) présente un décompte aux termes duquel elle réclame un montant de 15.481,89 euros.

SOC.2.) fait valoir qu'aux termes de l'article 1236 du code civil, une obligation peut être acquittée par un tiers, que certaines dépenses, telle la facture de l'administration communale de Pétange du 13 juin 2007 relative aux frais d'hébergement, auraient été payées par les associés D.) et C.), lesquels auraient agi au nom et pour le compte de SOC.2.).

En ordre subsidiaire, SOC.2.) offre de prouver par témoins que ces frais ont été engagés en relation avec le sinistre et qu'ils ont été payés par les associés au nom et en l'acquit de SOC.2.).

SOC.1.) soulève l'irrecevabilité de l'offre de preuve en invoquant les dispositions de l'article 1341 du code civil.

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu à révocation de l'ordonnance de clôture et à réouverture des débats pour permettre aux parties de prendre position quant à la qualité de tiers non intéressés dans le chef de D.) et C.) au regard des dispositions de l'article 1236 du code civil.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel principal et les appels incidents,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident de A.) et de B.) non fondé,

dit l'appel incident de la société civile immobilière SOC.2.) d'ores et déjà partiellement fondé,

réformant :

dit la demande de A.) et de B.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.1.) sur base de l'article 1384, alinéa 3 du code civil non fondée,

la dit fondée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil,

ramène le montant de l'indemnité allouée en réparation du préjudice moral subi par A.) et par B.) au montant de 1.500 euros devant revenir à chacun des deux époux,

partant condamne la société civile immobilière SOC.2.) et la société à responsabilité limitée SOC.1.) in solidum à payer à chacune des parties A.) et B.) la somme de 1.500 euros avec les intérêts légaux à partir du 2 mai 2007 jusqu'à solde,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a ordonné un complément d'expertise,

dit que la mission d'expertise est complétée comme suit : « *de préciser si, à partir du 27 juillet 2007, en dépit du fait que des travaux restaient à faire, la maison était habitable, sinon de préciser quelles pièces de la maison étaient habitables* »,

quant à la demande en garantie de la société civile immobilière SOC.2.) contre la société à responsabilité limitée SOC.1.) :

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a dit que la société à responsabilité limitée SOC.1.) devra tenir la société civile immobilière SOC.2.) quitte et indemne de la condamnation en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral à A.) et B.),

réformant :

dit que la société à responsabilité limitée SOC.1.) devra tenir la société civile immobilière SOC.2.) quitte et indemne de la condamnation de ce chef pour le montant de 1.500 euros au profit de chacune des parties A.) et B.) avec les intérêts légaux à partir du 2 mai 2007 jusqu'à solde,

quant à l'appel incident de la société civile immobilière SOC.2.) se rapportant à sa demande en restitution des frais dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.1.) :

ordonne, avant tout autre progrès en cause, la révocation de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats, pour permettre aux parties de prendre position quant à la qualité de tiers non intéressés dans le chef de D.) et de C.), au regard des dispositions de l'article 1236 du code civil,

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.