

**Audience publique du douze décembre deux mille treize**

**Numéro 38643 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**Entre**

la société anonyme **A**, établie et ayant son siège social à , 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 Pierre BIEL de Luxembourg du 21 mai 2012,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée **B**, établie et ayant son siège social à L-», inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Luc SCHANEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier du 21 décembre 2011, la société à responsabilité limitée B a fait donner assignation à la société anonyme A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner au paiement du montant de 17.312,92 EUR avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice jusqu'à solde et pour voir augmenter le taux d'intérêt de trois points à compter de la signification du jugement à intervenir. B a encore demandé l'allocation d'un montant de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

B a exposé à l'appui de sa demande qu'elle a été chargée par la société A d'exécuter les travaux de gros-œuvre de la résidence « KAYLA » à Kayl, 18, rue du commerce, suivant offre de prix du 14 juillet 2008 pour un montant de 318.412 EUR TTC. A aurait réglé sur le prix convenu le montant 302.491,40 EUR. Malgré plusieurs rappels et deux mises en demeure et bien qu'une note de crédit d'un montant de 1.961,26 EUR du 29 novembre 2010 lui fût accordée, la société A n'aurait pas procédé au règlement de sa facture du 30 avril 2010 portant sur le montant de 15.920,60 EUR TTC et de celle du 15 juillet 2010 relative à des travaux supplémentaires portant sur le montant de 3.352,58 EUR TTC.

Par jugement du 29 mars 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande de B fondée et a condamné A à payer à B la somme de 17.312,92 EUR avec les intérêts au taux légal et le montant de 750 EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. La demande reconventionnelle de A portant sur la somme de 8.395 EUR ainsi que sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ont été rejetées.

Pour arriver à cette conclusion le tribunal a retenu, quant à la demande principale, qu'elle n'était pas critiquée, et quant à la demande reconventionnelle, que les problèmes d'humidité dont a fait état A pour s'opposer à la demande en paiement n'étaient, au regard du rapport d'expertise EX&CO, pas imputables à B

A a régulièrement interjeté appel du jugement 29 mars 2012, non signifié suivant les actes de procédure, par exploit d'huissier du 21 mai 2012.

L'appelante demande, par réformation du jugement de première instance, de voir déclarer la demande de B non fondée et d'accueillir sa demande reconventionnelle pour le montant de 8.395 EUR.

Elle soutient d'abord que les deux factures des 30 avril et 15 juillet 2010, dont le paiement lui est actuellement réclamé, lui étaient inconnues jusqu'au moment de la communication entre avocats. Elle expose ensuite que les factures concernaient des travaux d'étanchéité et d'isolation au niveau du local à poubelles, des garages et du local technique, dont la mise en œuvre adéquate aurait été contestée dès le début. B aurait été chargée suivant offre de prix du 14 juillet 2008 des travaux d'étanchéité et d'isolation de la

résidence et au vu du rapport d'expertise MURPROTEC du 20 février 2011, il serait établi qu'il y aurait des infiltrations et des problèmes d'humidité qui trouvent leur origine au niveau de la ventilation des lieux et de la maçonnerie. Il y aurait en outre une différence de niveau des murs et la cause du problème d'humidité résiderait encore en partie au niveau des joints des façades, poste qui faisait partie des travaux d'étanchéité ayant incombé à la société B. Le rapport d'expertise EX&CO du 16 novembre 2011 n'exclurait par ailleurs pas que le phénomène d'humidité soit dû aux travaux de construction.

Les juges de première instance auraient, à tort, privilégié l'expertise EX&CO à celle de la société MURPROTEC pour en tirer la conclusion que les problèmes d'étanchéité n'étaient pas imputables à B. L'offre de preuve par expertise, afin de déterminer les vices et malfaçons affectant la résidence « KAYLA », en ce qui concerne les infiltrations et écoulements d'eau, les tâches d'humidité et de salpêtre aurait encore été à tort rejetée par les juges de première instance.

La société B demande la confirmation du jugement de première instance. Elle ne conteste pas la présence d'humidité au niveau des murs du local des poubelles et des garages. Elle soutient qu'il s'agit cependant, selon les conclusions de l'expert EX&CO, d'un problème de ventilation dont elle ne saurait être tenue responsable. Les travaux de construction réalisés par ses soins ne seraient pas à l'origine des vices avancés par A. Elle prétend en outre que les travaux d'étanchéité de même que la pose de joints entre les façades n'auraient pas été compris dans l'offre de prix et elle n'aurait pas été chargée ni de faire la façade ni de faire la peinture. Les travaux de peinture à réaliser dans les garages et préconisés par l'expert EX&CO ne lui incomberaient pas non plus. Le rapport d'expertise EX&CO contradictoire serait clair et précis et il n'y aurait dès lors plus lieu de procéder à une expertise complémentaire.

Il convient d'ores et déjà d'écarter l'argument de la société A tendant à prétendre qu'elle n'aurait eu connaissance des factures dont le paiement est réclamé qu'au moment de leur communication entre avocats, étant donné que déjà avant l'intervention du mandataire de la société A, une mise en demeure par lettre recommandée, précédée d'autres courriers simples, a été adressée à la société A en date du 16 février 2011 à laquelle cette dernière a répondu par un courrier recommandé du 26 janvier 2011.

Si la société B reproche actuellement à la société A de ne pas produire de clichés récents de l'état des lieux, elle n'a cependant jamais contesté la présence d'humidité au niveau des murs du local des poubelles et des garages.

S'appuyant sur le rapport d'expertise EX&CO, elle s'est toujours limitée à contester que les travaux de construction réalisés par ses soins ou par un de ses sous-traitants soient à l'origine des vices et malfaçons avancés par la société A.

Il est constant en cause que suivant offre de prix du 14 juillet 2008, la société A a chargé B de l'exécution des travaux de gros-œuvre de la résidence « KAYLA » au 18, rue du commerce à Kayl.

Il résulte des pièces produites qu'au début de l'année 2011, la société A a chargé la société MURPROTEC de faire un état des lieux et de lui soumettre un devis pour l'assainissement de la maison.

Le 14 novembre 2011, la société EX&CO a été mandatée par les parties B et A pour « déterminer la cause des tâches d'humidité apparues au bas des murs de la cave où a été effectuée une étanchéité des voiles enterrées pour l'habitation ». Cette dernière a soumis son rapport aux parties en date du 16 novembre 2011.

La société MURPROTEC, mandatée par la société A, relève dans son devis du 20 février 2011 que le problème lié aux infiltrations et à l'humidité se situe au niveau de la maçonnerie.

C'est au rapport EX&CO qu'il y a lieu de se référer pour avoir été établi par l'expert à la demande conjointe des deux parties.

L'expert EX&CO conclut dans son rapport contradictoire du 16 novembre 2011 comme suit :

« La résidence est récente, il est possible que l'humidité des murs résulte des travaux humides lors de la construction. Le bâtiment est protégé par une étanchéité verticale sur les murs enterrés. L'étanchéité agit dans les deux sens, elle empêche l'humidité extérieure de rentrer, mais elle empêche l'humidité intérieure de sortir. Il faut augmenter la ventilation dans le local à poubelles, mais également dans les garages (ouvrir les fenêtres régulièrement). »

Cet expert préconise à titre de travaux à effectuer en ce qui concerne le local à poubelles la mise en place d'un joint entre la façade avant et la façade du voisin et la création d'une ventilation haute et basse en perçant des couvertures vers la rampe et après grattage de la peinture endommagée, la confection d'une nouvelle peinture résistante à l'humidité. Il propose la confection d'un enduit hydrofuge dans les garages pour éviter que la condensation se répande dans la chape ainsi que la confection d'une peinture résistante à l'humidité.

La société B affirme que si au vu du rapport EX&CO des « pistes y sont dégagées » pour une intervention aux joints de façades et éventuellement à la peinture qui ne serait pas adaptée aux locaux humides, ces travaux n'auraient cependant pas été réalisés par ses soins et n'auraient pas fait partie du marché avec la société A. Concernant la création d'une ventilation, elle estime qu'il s'agit d'une nouvelle conception non prévue initialement.

Il convient d'abord de relever que contrairement à l'argumentation de la société B, les travaux d'étanchéité et d'isolation faisaient partie de l'offre du 14 juillet 2008 (point 8 de l'offre).

Comme l'expert EX&CO retient dans son rapport que l'humidité est due à un manque de ventilation, mais n'exclut pas qu'il est possible qu'elle résulte des travaux humides lors de la construction et qu'il préconise, dans le cadre des travaux de remise en état à effectuer, la mise en place d'un joint entre la façade avant et la façade du voisin et un enduit hydrofuge dans les garages, travaux qui semblent cependant être relatifs à l'étanchéité, à l'isolation et à la construction, la Cour d'appel renvoie le dossier à l'expert EX&CO avec la mission :

- de déterminer dans un rapport complémentaire

- si, au regard des travaux préconisés au rapport du 16 novembre 2011, les infiltrations d'eau et les tâches d'humidité et de salpêtre trouvent leur origine dans les travaux d'étanchéité, d'isolation ou de construction effectués par la société B suivant offre de prix du 14 juillet 2011,
- si un système de ventilation sera de nature à remédier de manière effective et durable à l'humidité,

- et de chiffrer le coût des travaux de remise en état.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il convient de surseoir à statuer tant sur la demande reconventionnelle que sur les demandes basées de part et d'autre sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel,

avant tout autre progrès en cause,

renvoie le dossier à la société EX&CO S.à r.l., établie à L-8009 Strassen, 61, route d'Arlon, avec la mission :

- de déterminer dans un rapport complémentaire

- si, au regard des travaux préconisés au rapport du 16 novembre 2011, les infiltrations d'eau et les tâches d'humidité et de salpêtre trouvent leur origine dans les travaux d'étanchéité, d'isolation ou de construction effectués par la société B suivant offre de prix du 14 juillet 2011,

- si un système de ventilation sera de nature à remédier de manière effective et durable à l'humidité,

- et de chiffrer le coût des travaux de remise en état,

charge le conseiller Danielle SCHWEITZER du contrôle de cette mesure d'instruction,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 750 EUR,

ordonne à la société anonyme A de payer la provision à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard le 15 janvier 2014,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, au plus tard le 15 avril 2014,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit que l'expert informera ce magistrat de la provision complémentaire nécessaire,

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

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.