

**Arrêt N° 131/16 - IX - CIV**

**Audience publique du treize octobre deux mille seize**

**Numéro 42547 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Agnès ZAGO, premier conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller,  
Josiane STEMPER, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **AA.**) , établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 25 juin 2015,

comparant par Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**BB.**) , demeurant à (...),

**intimé** aux fins du prédit exploit,

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

## LA COUR D'APPEL :

BB.) et la s.à r.l. AA.) (ci-après AA.) ) étaient liés par un contrat d'entreprise, aux termes duquel BB.) a commandé auprès de AA.) des travaux de rénovation et d'étanchéité pour une maison sise à (...).

Faisant valoir que dès l'achèvement des travaux, des infiltrations d'eau massives sont survenues au sous-sol de l'immeuble, BB.) a, par exploit d'huissier de justice du 5 novembre 2013, fait donner assignation à AA.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 33.208,64 EUR au titre des frais de remise en état des vices et malfaçons, ainsi qu'au paiement de la somme de 3.500 EUR au titre du défaut de jouissance, avec les intérêts à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Pour justifier ses prétentions, BB.) s'est appuyé sur deux rapports d'expertise dressés par la société LUXCONTROL et par l'expert judiciaire Romain FISCH.

AA.) s'est opposée à la demande en soulevant que déjà avant son intervention, la cave et la terrasse étaient affectées de vices, malfaçons et infiltrations et que les travaux demandés par BB.) devaient seulement améliorer cette situation.

Par un jugement du 8 mai 2015, signifié par BB.) à AA.) en date du 2 juin 2015, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande de BB.) fondée et a condamné AA.) à payer à BB.) la somme de 34.708,64 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde et la somme de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Suivant exploit d'huissier de justice du 25 juin 2015, AA.) a régulièrement relevé appel de la décision du 8 mai 2015.

Elle demande de réformer la décision attaquée, de la décharger de toute condamnation pécuniaire intervenue à son encontre et de constater, quant aux dommages accrus à la cave et à la terrasse, qu'elle n'est pas à l'origine des désordres invoqués alors qu'elle avait pour mission, comme cela figure sur ses devis, d'effectuer des travaux d'amélioration de la terrasse pour remédier notamment aux problèmes existants.

Principalement, elle demande de constater l'absence de faute contractuelle, puisqu'à aucun moment une éventuelle inefficacité ou un défaut d'information n'auraient conduit à la destruction de la terrasse ; subsidiairement, si une faute contractuelle devait être retenue à son égard, elle demande de constater l'absence de lien causal entre les fautes éventuellement retenues et les dommages allégués ; plus subsidiairement, AA.) demande de constater que ces dommages n'étaient pas prévisibles.

Quant aux dommages accrus aux escaliers, AA.) propose la réparation en nature suivant consignes de l'expert judiciaire ainsi que la réalisation des travaux avec la validation finale de l'expert et elle demande de constater

qu'elle offre toutes les garanties nécessaires à la réparation en nature des travaux.

BB.) conclut à la confirmation du jugement de première instance. Il estime que la responsabilité de l'appelante est doublement engagée, tant au titre de son obligation principale d'effectuer un ouvrage exempt de vices que de son obligation accessoire d'information tendant à l'impossibilité de réaliser un ouvrage conforme aux règles de l'art.

### Motifs de la décision

#### 1) Quant à la cave et quant à la terrasse

##### a) Quant aux désordres

Il est rappelé que BB.) a commandé suivant devis des 10 février 2012 et 23 mai 2012 respectivement des «travaux de rénovations » et des « travaux de rénovations d'étanchéité et des travaux façade » auprès de AA.) pour sa maison sise à (...).

Les constructeurs ont l'obligation de résultat de remettre un ouvrage conforme à ce qui a été convenu. Il suffit au maître de l'ouvrage, en l'espèce à BB.) , de prouver que le résultat voulu n'est pas atteint, à savoir que l'ouvrage n'a pas été exécuté en tous points conforme.

Aux termes de l'article 1147 du code civil , « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Le débiteur contractuel est donc responsable de toute inexécution de ses obligations, sans avoir besoin de s'interroger sur ses conditions ou ses circonstances, ne pouvant s'exonérer qu'en établissant que l'inexécution résulte d'une cause étrangère revêtant les caractères de la force majeure.

Le seul fait de ne pas avoir obtenu le résultat précis, constitue dès lors l'inexécution de l'obligation. La faute du débiteur est alors établie, ce qui permet d'engager sa responsabilité contractuelle. (Philippe Malaurie et Laurent Aynes ; Droit civil ; Les obligations ; n°474).

AA.) prétend que son intervention sur la terrasse n'aurait pas engendré d'endommagement et qu'elle ne serait pas responsable des infiltrations et de l'état actuel de la terrasse.

BB.) de son côté conteste l'affirmation de AA.) selon laquelle il aurait eu recours aux services de AA.) pour mettre fin à des infiltrations affectant sa cave, ces dernières étant la conséquence et non pas la cause de l'intervention de AA.) . Bien que le constructeur initial de la terrasse ne l'ait

peut-être pas réalisée conformément aux règles de l'art, avant l'intervention de AA.) , il n'aurait, en tout état de cause, jamais été confronté à des infiltrations telles que constatées par les experts. Par ailleurs, les travaux confiés à AA.) n'auraient pas concerné l'étanchéité de la terrasse, mais tendaient à la pose d'un enduit sur les murs entourant la terrasse. Ce ne serait que dans un deuxième temps que AA.) se serait aperçue que pour réaliser les travaux contenus au premier devis, elle serait contrainte d'intervenir au niveau de l'étanchéité entre la façade et la terrasse, raison pour laquelle elle aurait préconisé les travaux complémentaires prévus au second devis.

Si LUXCONTROL retient dans son rapport du 3 octobre 2012 d'importantes infiltrations au niveau de la cave en date du 17 juillet 2012, toujours est-il qu'il ne résulte ni de ce rapport ni des photos produites en cause que les infiltrations existaient, comme le fait valoir AA.) , en 2007.

L'expert judiciaire FISCH relève, quant à l'état initial de « l'escalier postérieur et de la terrasse », à la page 9 de son rapport, que l'examen des photos lui transmises par BB.) permet de conclure qu'elles couvrent la période de mai 2012 à janvier 2013 et qu'il découle des photos réalisées le 12 mai 2012, qu'à cette date les travaux de AA.) étaient déjà engagés et que les murs extérieurs présentaient des traces d'infiltrations. Selon l'expert, il est techniquement impossible d'affirmer ou d'infirmer les dires des parties quant à l'inexistence ou l'existence d'infiltrations au niveau de la cave avant l'intervention de AA.) .

L'expert FISCH note encore, qu'au vu des photos transmises par BB.) , la terrasse était entourée des trois côtés d'un cordon en béton d'une hauteur d'environ 30 cm et qu'au niveau du mur arrière, d'importants égorgements de calcites étaient à observer. L'expert poursuit que les traces d'humidité constatées au niveau du plafond sont dues à des infiltrations d'eau entre la membrane bitumeuse et la face supérieure de la dalle.

Il attribue les causes des infiltrations d'eau observées aux murs intérieurs de la cave ainsi qu'aux murs latéraux de la cage d'escalier à des déficiences au niveau de l'exécution des remontées d'étanchéité au niveau du flanc du cordon en béton, à l'absence d'une couverture au niveau de la tête du mur et à des remontées capillaires qui proviennent du lit de pose . Les regorgements des calcites sont attribuables, selon l'expert, à un drainage insuffisant et inadéquat du lit de pose de la pierre naturelle.

L'expert recommande une refonte complète caractérisée de la terrasse par une élimination de la chape existante, un rétablissement et un rehaussement du cordon en béton sur tout le périmètre de la terrasse, une mise en œuvre d'au moins deux avaloirs DN80 au niveau de la dalle, un acheminement des eaux à travers la cave dans le réseau d'assainissement, un rétablissement de la membrane d'étanchéité, une mise en œuvre d'un revêtement sur soubassement drainant et une couverture du cordon moyennant des éléments en tôle et cela notamment autour de la cage d'escalier.

Il conclut que «la terrasse, telle qu'elle s'est présentée avant les mesures d'amélioration, était caractérisée par des malfaçons substantielles et ceci notamment pour ce qui est de l'évacuation des eaux, de la mise en œuvre de la chape (absence d'une natte drainante), de l'absence de remontées suffisantes et de raccords douteux. Tout en soulignant qu'il n'appartenait pas à l'entreprise de rendre l'ouvrage conforme aux règles de l'art et qu'il n'est pas établi à ce que la membrane était dans son état initial-parfaitement étanche, il y a lieu d'émettre que toute réparation ponctuelle était dès le départ vouée à l'échec ».

Suivant les conclusions de l'expert FISCH, qui préconise une refonte complète de la terrasse, il est établi que les travaux d'étanchéité prévus au devis de AA.) et effectués par cette dernière n'ont pas apporté à BB.) le résultat voulu, à savoir une terrasse étanche.

Or, AA.) a été spécialement chargée par BB.) d'effectuer des travaux d'amélioration et d'étanchéité. Elle devait, dès lors, en vertu de l'obligation de résultat lui incombant, prévoir des travaux adéquats, c'est-à-dire prévoir et effectuer des travaux de nature à rendre la terrasse exempte de vices. Au vu de ce qui précède, tel n'a cependant pas été le cas.

AA.) fait dès lors à tort valoir, à titre d'exonération que la terrasse était déjà avant les travaux d'amélioration et d'étanchéité entrepris atteinte de vices et malfaçons substantiels, que l'appelante n'a de toute façon pas pu rendre la terrasse conforme aux règles de l'art et exempte de vices et que d'après l'expert toute réparation ponctuelle était dès le départ vouée à l'échec.

Comme AA.) ne prouve partant pas un cas de force majeure de nature à valoir exonération de l'obligation de résultat lui incombant, sa responsabilité est à retenir.

Il s'ensuit qu'il n'y a plus lieu à analyser le moyen relatif à l'inexécution de l'obligation accessoire de conseil et de renseignement de AA.) soulevé par BB.) .

#### b) Quant au préjudice

AA.) critique le jugement de première instance en ce qu'il a alloué à BB.) la somme de 16.284 EUR TTC à titre de frais de réfection de la terrasse.

Elle fait d'abord valoir que BB.) a entamé une procédure judiciaire à l'encontre de l'entreprise qui a réalisé la terrasse et qu'il n'est pas à exclure que cette entreprise ait été condamnée au titre des travaux litigieux initiaux.

Cette affirmation reste, en l'absence de toute preuve, à l'état de pure allégation puisque BB.) , déclarant que les infiltrations d'eau n'étant apparues qu'après l'intervention de AA.) , conteste avoir entamé une procédure à l'encontre de l'entrepreneur ayant initialement réalisé la terrasse.

AA.) demande encore que BB.) soit condamné à produire les documents contractuels le liant à la société à responsabilité limitée CC.) , société qui aurait réalisé la terrasse.

Comme la responsabilité de AA.) se trouve engagée au vu de ce qui précède, cette demande n'est pas fondée et est à rejeter.

AA.) s'oppose ensuite à la demande en paiement du montant réclamé de 16.284 EUR au motif qu'elle n'est pas à l'origine des troubles qui sont déjà apparus en 2007 et qu'elle ne saurait ni être tenue à payer l'intégralité des frais de réfection de la terrasse en vertu du principe de la causalité adéquate ni être tenue au-delà de ce qui fut promis, à savoir « l'amélioration » se chiffrant suivant son devis à 2.660 EUR (HTVA).

La réparation doit avoir pour objet la totalité du dommage, ce qui comme l'énonce l'article 1149 du code civil, comprend deux éléments, la perte faite et le gain manqué. Le principe de la réparation intégrale s'applique une fois déterminé le dommage réparable.

L'article 1150 du code civil prévoit que le débiteur n'est tenu que des dommages et intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée.

Les conclusions de l'expert FISCH démontrent que AA.) n'a pas rempli l'obligation lui ayant incombé et qu'elle n'a pas exécuté les travaux convenus aux devis conformément aux règles de l'art. Ces inexécutions ont directement entraîné les dommages constatés par l'expert.

L'argument de l'imprévisibilité du quantum du dommage, allégué par AA.) , est à écarter puisque la prévisibilité porte sur les seules conséquences de l'inexécution, dans leurs éléments constitutifs, et non sur le montant des dommages et intérêts qui peuvent être dus en cas d'inexécution et qui peuvent se révéler beaucoup plus importants.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a condamné AA.) à payer à BB.) la somme de 16.284 EUR à titre frais de réfection de la terrasse.

## 2) Quant aux escaliers

AA.) ne conteste pas sa responsabilité dans les dommages accrus aux escaliers.

BB.) s'oppose, comme en première instance, à la demande de AA.) tendant à la réparation en nature des désordres constatés.

Si en matière de vice de construction, la réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception (Cours de droit civil, Les obligations, Aynes et Malaurie, éd. 1985, page 123), toujours est-il que le responsable d'un dommage ne peut imposer à la victime la réparation en nature du préjudice subi par celle-ci.

Au vu de la perte de confiance de BB.) dans AA.) , la demande de réparation en nature des escaliers par AA.) est à rejeter.

Les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont condamné AA.) à la réparation par équivalent, soit au paiement de la somme de 11.778,17 EUR retenue par l'expert FISCH à titre de frais de remise en état.

### 3) Quant aux troubles de jouissance

Sans pour autant contester que BB.) ait subi une perte de jouissance des lieux, AA.) estime que cette perte de jouissance ne résulte pas de son intervention.

Au vu de ce qui précède, il est établi que les travaux effectués par AA.) sont affectés de vices et malfaçons et qu'ils ont engendré des infiltrations, des plaques d'eau et un taux d'humidité élevé dans la cave.

Ces travaux ont partant empêché une jouissance paisible des lieux par BB.) .

Le montant de 1.500 EUR alloué par le tribunal de première instance à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance n'est pas surfait et la décision afférente est à confirmer.

### 4) Quant au poste « divers »

Dans son acte d'appel AA.) déclare maintenir, en ce qui concerne ce poste, « ses observations formulées à la page 4 des conclusions notifiées en première instance en date du 24 mars 2014 » et conclut à la réparation en nature.

Or, la simple déclaration de renvoyer en instance d'appel aux conclusions prises en première instance n'a pas comme effet de saisir la Cour valablement de ces conclusions. L'instance d'appel est distincte de celle engagée devant le tribunal et l'appel est jugé sur les conclusions formellement prises devant la Cour.

Le poste « divers » du rapport d'expertise FISCH concerne l'installation de chantier, l'élimination des déchets et la coordination. Il s'agit de travaux nécessaires à la réalisation des travaux de remise en état.

Au vu de ce tout ce qui précède, le montant de 4.475,19 EUR retenu par l'expert FISCH est à allouer.

Le jugement de première instance est par conséquent à confirmer en ce qu'il a condamné AA.) à payer à BB.) la somme totale de 34.708,64 EUR ( 16.284 + 11.778,17 + 1.500 + 5.146,47), avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde.

#### 5) Quant aux frais d'expertise

AA.) demande d'être déchargée de la condamnation au paiement des frais d'expertise.

Au vu du résultat du litige, les frais d'expertise doivent cependant rester à sa charge.

#### 6) Quant aux indemnités de procédure

AA.) demande d'être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

BB.) réclame pour l'instance d'appel une indemnité de procédure de 2.000 EUR.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que AA.) a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR pour la première instance. Pour l'instance d'appel, il convient d'allouer à BB.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR.

### **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,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

condamne la société à responsabilité limitée AA.) à payer à BB.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée AA.) 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.

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