Audience publique du sept mars deux mille dix-neuf

Numéro 45057 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Cindia FERNANDES, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, établie et ayant eu son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), déclarée en état de faillite par jugement rendu en date du 15 juin 2018 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, représentée aux fins des présentes par son curateur, Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 2 juin 2017,

comparant par Maître Philippe SYLVESTRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **A.)**, demeurant à L-(...),

2) **B.)**, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit KONSBRUCK du 2 juin 2017,

comparant par Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant acte notarié daté du 11 mai 2009, **A.)** et **B.)** ont acquis de la part de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL (ci-après **SOC.1.)**) une maison (ferme) ancienne, transformée et rénovée par cette dernière.

Des problèmes d'humidité excessive s'étant manifestés dans cet immeuble, **A.)** et **B.)** ont, par exploit d'huissier de justice du 20 avril 2011, fait donner assignation à **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de l'entendre déclarer responsable des désordres invoqués, principalement, sur base de l'article 1646-1 du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1641 et suivants du Code civil, plus subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du même Code, sinon encore plus subsidiairement sur base de l'article 1142 du même Code.

Ils demandaient la condamnation de la partie défenderesse à procéder à la réfection des vices et désordres affectant la maison dans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte et, subsidiairement, la condamnation de la défenderesse à leur payer la somme de 40.000 euros, sous réserve d'évaluation par voie d'expertise, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les demandeurs concluaient, en tout état de cause, à l'institution d'une expertise aux fins de constater les dégâts affectant l'immeuble, notamment les infiltrations d'eau, d'en déterminer les causes, de proposer les moyens pour y remédier, de chiffrer le coût de la remise en état, respectivement de fixer les moins-values et d'évaluer la perte de jouissance résultant de l'existence de ces désordres.

Ils concluaient enfin à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La partie défenderesse concluait, principalement, à l'irrecevabilité de la demande et, subsidiairement, à son rejet pour défaut de fondement.

Un premier jugement, rendu le 28 mars 2012, a chargé l'architecte Gilles KINTZELE de la mission d'expertise ci-dessus énoncée.

L'expert a déposé son rapport final le 26 novembre 2014.

Par jugement rendu le 30 novembre 2016, le tribunal a donné acte aux demandeurs de ce que, sur base d'un accord de partage, **B.)** continue seule l'action engagée à l'encontre de **SOC.1.)** pour ce qui concerne la réparation des dommages matériels et que, concernant les autres revendications, l'action est maintenue au nom et pour compte des deux parties, avant de déclarer la demande partiellement fondée.

La juridiction du premier degré a dit qu'il y a lieu à réparation par équivalent et a condamné **SOC.1.)** à payer à **B.)** la somme de 32.297,30 euros TTC, outre les intérêts légaux, pour réparation de son préjudice matériel, ainsi que la somme de 6.843,49 euros, au titre de remboursement des frais d'expertise, et à **B.)** ainsi qu'à **A.)** la somme totale de 7.000 euros (3.500 euros pour chacune des parties), pour réparation de leur préjudice moral. Enfin, les juges de première instance ont alloué à **B.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Par exploit du 2 juin 2017, **SOC.1.)** a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui avait été signifié le 24 avril 2017.

L'appelante demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et, principalement, de dire que les parties adverses sont forcloses à agir de sorte que leur demande est irrecevable, et subsidiairement, de déclarer la demande infondée, en l'absence de garantie.

Plus subsidiairement encore, il conviendrait de faire droit à l'offre de réparation en nature présentée par l'appelante.

Cependant, suite à la déclaration de **SOC.1.)** en état de faillite par jugement rendu le 15 juin 2018, cette prétention n'est plus maintenue.

En dernier ordre de subsidiarité, il y aurait lieu, selon l'appelante, de réduire à de plus justes proportions, le montant de l'indemnité allouée aux intimés.

Concernant les frais d'expertise dont l'entière a été mise à charge de l'appelante, l'appelante considère qu'il y a lieu d'en exclure, en tout état de cause, d'une part, la partie des frais de l'expertise ayant trait au contrôle des travaux de réfection effectués spontanément par l'appelante au motif que l'expert n'aurait pas reçu du juge la mission d'y procéder et, d'autre part, les frais d'une intervention de la société **SOC.2.)**, d'un montant de 243,08 euros, suivant facture du 31 mars 2014, destinée à vérifier l'efficacité des travaux de drainage effectués par **SOC.1.)**, et cela « *de façon totalement inutile* » et « *contre la volonté de l'appelante* ».

L'appelante se rallie, en premier lieu, à la qualification de « *vente de droit commun dont les aménagements contractuels sont parfaitement valables* » retenue dans le jugement dont appel.

Elle rappelle que parmi les aménagements contractuels dont il s'agit, figure l'article 1648 du Code civil, aux termes duquel le vice doit être dénoncé dans un bref délai à partir du moment où il a été découvert ou aurait dû être découvert, et l'action en garantie intentée moins d'un an après.

Elle relève ensuite que l'expert KINTZELE note ce qui suit : « *Comme il s'agit d'anciens murs sans barrière d'étanchéité horizontale, des infiltrations sont inévitables* » et considère qu'il y a lieu d'en inférer que « *si une humidité anormale a pareille origine, elle était forcément déjà présente lors de l'entrée en possession par les parties adverses* ».

Or, les parties intimées n'auraient pas « *dénoncé ce problème à l'appelante dans le bref délai* » prévu par l'article 1648 du Code civil et seraient partant forcloses à agir en réparation.

Concernant l'absence de garantie invoquée en ordre subsidiaire, l'appelante fait valoir que la garantie conventionnelle contre les vices cachés est limitée aux « *travaux de transformation et de rénovation* » et soutient que ni la preuve d'un vice caché ni la preuve d'un défaut affectant les travaux de transformation et de rénovation ne sont rapportées dans le cas présent.

L'appelante rappelle que, selon l'expert, l'humidité provient de l'absence d'étanchéité horizontale des murs enterrés, à savoir, la mise en place d'une membrane étanche entre le mur et la dalle de sol, étant donné qu'il s'agit de murs anciens, et affirme ne pas avoir « *touché à la structure des murs* » lors des travaux de rénovation. La garantie conventionnelle ne s'appliquerait donc pas aux problèmes allégués.

Pour ce qui concerne les éventuels vices inhérents à l'immeuble avant rénovation, il conviendrait de se référer au droit commun de la vente d'immeuble. Cependant, dans le cas présent, il s'agirait, en tout état de cause, de vices apparents dont les acheteurs auraient pu se convaincre eux-mêmes. Enfin, même à supposer qu'il s'agisse de vices cachés, il conviendrait de retenir que ceux-ci n'ont pas rendu l'immeuble impropre à sa destination.

En ordre subsidiaire, l'appelante donne à considérer qu'au vu du rapport d'expertise du 26 novembre 2014, seuls deux murs seraient à traiter par injections contre l'humidité ascensionnelle, à savoir « *le mur du hall côté maison mitoyenne voisine* » ainsi que « *le mur sous l'escalier du premier étage* ». Or, le premier mur en question ne pourrait pas faire l'objet de travaux de réfection, eu égard au refus du voisin de donner son accord à ces travaux, ainsi que l'expert le constaterait dans son rapport. Par ailleurs, le montant du coût de la remise en état retenu par l'expert serait largement surfait, au vu d'un devis fourni par la société **SOC.3.)** et des variations aussi importantes qu'inexplicables dans les montants retenus par l'expert d'un rapport à l'autre.

L'appelante soulève encore l'irrecevabilité de la demande en réparation des « *troubles de jouissance et autres ennuis* » allégués par les intimés pour avoir été présentée, pour la première fois, non pas dans l'exploit introductif d'instance du 20 avril 2011, mais dans des conclusions notifiées le 16 février 2015 et demande, en ordre subsidiaire, son rejet pour être dénuée de fondement. A cet égard, l'appelante soutient que les intimés sont en possession de leur immeuble depuis l'acte de vente et que la présence d'humidité ne réduirait « *pas de façon significative l'usage qu'ils en font* ».

En outre, l'appelante se serait montrée conciliante et aurait « *par geste commercial (...) procédé à divers travaux pour satisfaire les intimés* ».

Aucun dommage moral ne serait retenu par l'expert ni prouvé d'une autre manière par les intimés.

Les intimés concluent au rejet de l'appel.

Ils soutiennent ne pas être forclos à agir, les vices n'ayant pas été apparents ni au moment de l'entrée en possession ni « *dans les premières semaines d'occupation* », contrairement à l'affirmation de l'appelante.

Les intimés n'excluent pas, en référence au rapport d'expertise, que l'humidité ait été présente dans les murs en raison de l'absence d'étanchéité horizontale des murs enterrés et de leur ancienneté, mais ils contestent formellement que cette humidité se soit manifestée, notamment par des taches d'humidité, lors de l'entrée en possession.

Celle-ci ne serait « *apparue dans toute son étendue qu'après un certain temps d'occupation* » et, « *dès son apparition* », les intimés auraient « *réagi immédiatement* ».

Subsidiairement, les intimés demandent acte que l'appelante reconnaisse avoir délivré aux intimés une « *ferme humide* » puisque, dans ses écritures, elle affirme ce qui suit « *les taches d'humidité constatées par l'expert KINTZELE dans ses rapports étaient forcément déjà présentes lors de l'entrée en possession des lieux par les intimés* », ce que les intimés contestent. Or, à supposer qu'il en ait été ainsi, l'appelante aurait méconnu son obligation de délivrer une chose conforme au contrat découlant du droit commun, sans qu'il y ait lieu d'avoir égard aux conditions de la garantie des vices cachés.

Les intimés soutiennent ensuite que l'appelante est tenue à garantie contre les vices litigieux.

L'appelante soutiendrait à tort qu'elle n'aurait pas touché à la structure des murs. Les intimés se prévalent à cet égard d'un courrier de l'expert KINTZELE daté du 10 mai 2012 (cf. pièce n° 16 de la farde I des intimés), dans lequel l'expert constate que l'appelante a réalisé « *du côté extérieur, un socle avec une résine étanche à l'eau, (...) laquelle empêche toute évaporation d'éventuelle eau retenue à l'intérieur de la maçonnerie. L'humidité n'a ainsi que comme possibilité de s'échapper côté intérieur, provoquant ainsi les dommages constatés.* » Il résulterait clairement de cette constatation que l'appelante a travaillé sur la structure du mur.

Les intimés soutiennent que les problèmes d'humidité constatés par l'expert sont de nature à exposer les occupants à diverses « *conséquences néfastes* » pour leur santé et que la partie adverse est restée en défaut de mettre en place une étanchéité enterrée ou quelque drainage que ce soit, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir que l'immeuble en cause est devenu impropre à sa destination.

La partie appelante serait donc bel et bien tenue à garantie, sur base des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, ainsi que les juges de première instance l'auraient retenu à juste titre.

Concernant l'étendue de la réparation, les intimés affirment que le voisin ne s'est nullement opposé aux travaux de réfection à entreprendre sur le mur mitoyen, que l'appelante reste en défaut d'établir le contraire et que l'expert s'est limité à noter dans son rapport intermédiaire que « *le voisin n'est apparemment pas d'accord qu'il y ait intervention dans le mur mitoyen* ».

Le coût des injections hydrofuges de réfection retenu par l'expert serait entièrement justifié. La différence entre les montants retenus respectivement dans le rapport intermédiaire du 27 mars 2014 et le rapport définitif du 26 novembre 2014, s'expliquerait par une aggravation des désordres, un approfondissement des investigations de l'expert et l'évolution du coût de matériaux ainsi que des taux de rémunération horaires.

La demande en allocation de dommages-intérêts pour réparation du préjudice moral ne serait pas nouvelle puisqu'elle serait contenue dans la demande introductive d'instance, aux termes de laquelle il est demandé au tribunal d'instituer une expertise aux fins de « *chiffrer les montants du préjudice subi par les requérants résultant de la perte de jouissance de l'immeuble* ».

Quant à la consistance de leur préjudice moral, les intimés évoquent les nombreux désagréments, soucis et tracas endurés, mais aussi les dangers que présentent les problèmes d'humidité pour leur santé.

Ils relèvent appel incident sur ce point et demandent à la Cour de leur allouer une somme totale de 15.000 euros, soit 7.500 euros pour chacun, par réformation de la décision entreprise.

Quant aux frais d'expertise, les intimés s'opposent à la demande de l'appelante tendant à être déchargée de la partie des frais ayant trait à la supervision des travaux de réfection en excipant de ce qu'il entrerait dans la mission de l'expert de « *constater les dégâts* ».

Comme l'appelante aurait proposé de remédier elle-même aux vices et malfaçons constatés lors de la première visite des lieux, l'expert n'aurait pas été déchargé de sa mission et aurait été « *en droit de se rendre par la suite sur les lieux afin de constater, après les soi-disant travaux de remise en état, s'il y avait toujours des dégâts* ».

Les frais liés à l'intervention de la société **SOC.2.)** devraient pareillement être mis à la charge de l'appelante puisque cette intervention aurait été nécessaire pour permettre à l'expert KINTZELE d'accomplir sa mission de sorte qu'elle se serait située dans la « *continuité directe* » de la mission de l'expert judiciaire.

Quant au coût de réfection du conduit de drainage, d'un import de 342 euros HT, les intimés relèvent appel incident, également sur ce point, et demandent à la Cour d'en imposer la charge à l'appelante, par réformation de la décision entreprise, une déformation du conduit due à une mauvaise exécution des travaux ayant été constatée par l'expert et ce dernier ayant retenu qu'une « *réparation localisée est à faire* ».

En ce qui concerne l'appel incident, **SOC.1.)** se réfère à ses conclusions présentées au sujet de l'absence de préjudice moral, dans le cadre de l'appel principal, et soutient, en ce qui concerne l'enfoncement local du conduit de drainage, qu'il ressort du rapport d'expertise que l'écoulement d'eau n'est nullement entravé et qu'il ne saurait être question d'un dommage esthétique « *puisque le drainage est enterré* ».

Par jugement rendu le 15 juin 2018, **SOC.1.)** a été déclarée en état de faillite et Maître Philippe Sylvestre a été nommé curateur.

Celui-ci reprend l'instance en représentation de la société en faillite.

Dans un dernier corps de conclusions, les intimés demandent l'admission de leur créance au passif de la faillite.

Appréciation de la Cour

L'acte de vente notarié du 11 mai 2009 prévoit sous la rubrique « *Garantie des défauts de la chose vendue* » ce qui suit : « *En ce qui concerne les travaux de transformation et de rénovation, la partie venderesse sera exclusivement tenue vis-à-vis de la partie acquéreuse et ses successeurs à tous titres des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 du code civil* ».

Conformément à l'analyse des juges du premier degré, laquelle n'est pas contestée en instance d'appel, il y a lieu de retenir que le contrat en cause est à qualifier de vente ordinaire, que la garantie due par la partie venderesse est régie par les « *aménagements conventionnels* », et partant par les articles 1642-1, 1642-6 et 1648 du Code civil et que, pour autant que la question soulevée ne peut pas être résolue sur le fondement des dispositions légales susmentionnées, il convient de se référer aux règles de droit commun applicables à la vente.

L'appelante estime, en ordre principal, que la demande en réparation formée par **B.)** et **A.)** aurait dû être déclarée irrecevable pour cause de forclusion.

L'appelante fait valoir à cet égard que les problèmes d'humidité auraient été dénoncés tardivement au regard de l'article 1648 du Code civil.

Les intimés soutiennent que les problèmes d'humidité ne se sont manifestés que bien après la prise de possession et que, « *dès leur apparition* », ils auraient « *réagi immédiatement* ».

Aux termes de l'article 1648 du Code civil, l'acheteur est déchu du droit de se prévaloir d'un vice de la chose achetée s'il ne l'a pas dénoncé au vendeur dans un bref délai à partir du moment où il l'a constaté ou aurait dû le constater.

Souvent, ce moment ne coïncide pas avec la constatation du fonctionnement défectueux ou de la mauvaise qualité de la chose, car il ne s'agit là que de phénomènes extérieurs qui ne sont pas nécessairement la manifestation d'un

vice. Ce n'est qu'à partir du moment où l'acquéreur a identifié ou devait identifier un vice comme cause du défaut apparent qu'il est tenu de le dénoncer au vendeur dans un bref délai, étant entendu que la prétention de l'acquéreur est susceptible d'échouer si ce défaut a une origine inconnue (cf. Jurisclasseur, Civil, art. 1641 à 1649, fasc. 30, n° 14 ; Ph. Le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, 10^e éd., n° 6106 ; Cass. 1^{re} civ. 11.03.1980, Bull. civ. 1980, I. n° 84 ; 19.03.1991, Bull. civ. 1991, I. n° 101 ; Cour d'appel, IX, 30.03.2006, n° 20 805 et 24 258 du rôle ; I, 28.05.2008, n° du rôle 31 983).

Il incombe au vendeur - en tant que demandeur sur exception - de prouver que l'acquéreur qui prétend avoir dénoncé le vice immédiatement après sa découverte, en avait eu connaissance ou devait en avoir eu connaissance auparavant et qu'il ne l'a pas dénoncé endéans le bref délai prévu à l'article 1648 du Code civil (cf. Cour d'appel, IV, 15.12.1999, n° du rôle 22 628 ; IX, 26.05.2016, n° du rôle 40 413).

Faute par l'appelante de rapporter cette preuve ou de présenter une offre de preuve en ce sens, il y a lieu de rejeter son moyen de forclusion.

En second lieu, l'appelante fait valoir que la garantie est limitée aux « *travaux de transformation et de rénovation* » et qu'en l'espèce les problèmes d'humidité proviennent d'éléments n'ayant pas été touchés par les « *travaux de transformation et de rénovation* ».

Dans un courrier daté du 10 mai 2012, l'expert KINTZELE note ce qui suit : « *Je retiens que les problèmes qui se posent actuellement sont dus à de l'humidité remontant par capillarité dans les anciens murs en moellons. Il est important de souligner que du côté extérieur, un socle avec une résine étanche à l'eau a été réalisé, laquelle empêche toute évaporation d'éventuelle eau retenue à l'intérieur de la maçonnerie. L'humidité n'a ainsi que comme possibilité de s'échapper côté intérieur, provoquant ainsi les dommages constatés.* » (cf. pièce n° 16 de la farde I des intimés).

Il résulte de la description de l'expert que le processus dommageable ne s'est manifesté qu'au fil du temps de sorte que les infiltrations ne sont devenues apparentes que bien après l'acquisition de l'immeuble.

Par ailleurs, il ressort du dossier photographique versé en cause (cf. pièce n° 2 de la même farde) que « *les murs de l'immeuble se trouvent recouverts à l'extérieur d'une façade nouvelle* », suivant les constatations des juges de première instance, non contestées en instance d'appel, tandis qu'il ressort des constatations de l'expert que ceux-ci ont subi d'importantes infiltrations.

Les désordres en cause sont d'une gravité telle qu'ils compromettent les conditions d'une habitation normale.

Il y a partant lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, qu'il s'agit de vices cachés affectant les éléments de l'immeuble ayant fait l'objet des

travaux litigieux et rendant cet immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.

Le moyen de l'appelante tiré de l'absence de garantie relativement aux désordres litigieux doit donc également être rejeté.

Concernant l'étendue de la réparation, l'appelante critique, en premier lieu, les montants retenus au titre de frais de traitement de deux murs contre l'humidité ascensionnelle par injection d'un produit hydrofuge.

Concernant le mur dit « *mur du hall côté maison mitoyenne voisine* », il y a lieu de relever que l'expert s'est limité à formuler une possibilité de désaccord du propriétaire voisin pour traiter le mur mitoyen et que ce désaccord laisse d'être établi face aux contestations des intimés.

Concernant l'évaluation des travaux de réfection des deux murs dont il s'agit, **SOC.1.)** ne fait état d'aucun élément probant qui inclinerait la Cour à s'écarter des montants retenus par l'expert.

Il est rappelé à cet égard qu'il est de principe que les juges ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec une grande prudence et lorsqu'il y a de justes motifs d'admettre que celui-ci s'est trompé.

Or, ceci laisse d'être le cas en l'espèce.

Le devis de la société **SOC.3.)** du 17 décembre 2012 n'est pas suffisamment précis pour invalider les conclusions de l'expert judiciaire.

L'appelante soutient encore que l'évaluation d'autres réparations préconisées (enduisage du socle extérieur, réfection de la terrasse arrière, réfection du mur de jardin) serait « *surfaite* ».

L'appelante reste pareillement en défaut d'établir la véracité de cette allégation, les variations critiquées entre les deux rapports successifs de l'expert se justifiant par l'aggravation des désordres, l'approfondissement des investigations de l'expert et l'évolution des prix et des taux de rémunération de la main d'œuvre, ainsi que le relèvent à juste titre les juges du premier degré et les intimés.

L'appelante soutient que la juridiction du premier degré aurait dû déclarer irrecevable la demande en réparation de la perte de jouissance invoquée par les intimés « *pour être nouvelle* ».

Dans leur exploit introductif d'instance, **B.)** et **A.)** demandent au tribunal d'instituer une expertise aux fins notamment de « *chiffrer le montant du préjudice subi par les requérants résultant de la perte de jouissance de l'immeuble* ».

La demande en réparation de ce chef de préjudice a dès lors été énoncée dans l'exploit introductif d'instance ainsi que les premiers juges l'ont constaté à juste titre de sorte que le moyen d'irrecevabilité opposé par l'appelante est à rejeter.

Force est de constater que l'expert KINTZELE ne s'est pas prononcé sur la perte de jouissance des intimés ou, plus généralement, l'existence d'un quelconque préjudice moral.

Cette omission ne signifie cependant nullement que l'expert tiendrait ce chef de préjudice pour inexistant.

Comme il n'est pas établi que les désordres en cause auraient entraîné des conséquences préjudiciables pour la santé des occupants de la maison, que les intimés n'ont jamais cessé d'y habiter et d'occuper l'ensemble des pièces, il y a lieu, eu égard aux désagréments occasionnés par les problèmes d'humidité ainsi qu'aux soucis et tracasseries liés à la procédure judiciaire, d'allouer à chacun des intimés une indemnité de 2.000 euros, par réformation de la décision dont appel.

SOC.1.) demande enfin à la Cour d'excepter des frais d'expertise mis à sa charge, la facture **SOC.2.)**, datée du 31 mars 2014, d'un montant de 243,08 euros, ainsi que les frais relatifs au contrôle des travaux de réfection exécutés par l'appelante.

L'intervention de la société **SOC.2.)** (cf. pièce n° 28 de la farde I des intimés) était nécessaire afin de réaliser une inspection par caméra du conduit de drainage posé par l'appelante et de permettre ainsi à l'expert KINTZELE de vérifier que l'évacuation de l'eau s'effectue normalement dans ce conduit.

Dans ces conditions, c'est à bon droit que le tribunal a mis lesdits frais à charge de **SOC.1.)** au titre des frais d'expertise.

Quant aux contrôles effectués par l'expert au sujet de l'exécution des travaux de remise en état de l'appelante, ils se situent dans le cadre de la mission de l'expert, lequel était chargé de « *constater les dégâts* ».

En effet, cette mission incluait celle de vérifier si des dégâts subsistaient ou non après l'accomplissement spontané par l'appelante de travaux de réfection et, dans l'affirmative, de chiffrer le coût de la remise en état en souffrance ou alors de « *fixer la moins-value* ».

Les frais afférents sont donc également à supporter par **SOC.1.)**.

Quant au volet de l'appel incident relatif à la réfection du conduit de drainage, pour un montant de 342 euros HT, la Cour constate que, loin de relever un préjudice dans le chef des intimés, l'expert judiciaire note que l'écoulement des eaux n'est nullement entravé.

De plus, le conduit est enfoncé dans le sol de sorte qu'il ne saurait être question d'un préjudice esthétique.

Les intimés n'établissent pas que le léger enfoncement du conduit de drainage à un endroit précis serait de nature à entraîner quelque conséquence préjudiciable que ce soit.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement attaqué en ce qu'il a débouté les intimés de ce volet de leur demande en réparation.

SOC.1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros et conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance, par réformation de la décision entreprise, et de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

B.) conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance, par réformation de la décision entreprise, et de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Faute par **SOC.1.)** de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de la débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances.

Eu égard à la nature et à l'issue du litige, il y a lieu d'allouer à **B.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, et de lui allouer une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

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,

donne acte à Maître Philippe SYLVESTRE de ce qu'il reprend l'instance en tant que curateur de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, en faillite,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé et en déboute,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit que **B.)** et **A.)** ont envers la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, en faillite, une créance de dommages et intérêts du chef de perte de

jouissance, d'un montant total de 4.000 euros, soit 2.000 euros pour chacun d'entre eux,

ramène le montant de l'indemnité de procédure allouée à **B.)** en première instance à 1.500 euros,

dit que, pour l'admission de leurs créances respectives au passif de la faillite, **B.)** et **A.)** devront se pourvoir devant qui de droit,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

met les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de la société à responsabilité limitée **SOC.1.) SARL**, en faillite, représentée par son curateur Maître Philippe SYLVESTRE avec distraction au profit de Maître Eliane SCHAEFFER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Cindia FERNANDES.