

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 51/24 - IX – CIV

Audience publique du seize mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00347 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 20 mars 2023,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, en abrégé SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit RUKAVINA du 20 mars 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.) d'une demande à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.) tendant principalement à la condamner à exécuter à ses frais des travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert André Mailliet dans son rapport du 4 décembre 2013, sinon subsidiairement à les autoriser à faire réaliser les travaux de remise en état relatifs aux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.) par un ou plusieurs professionnels tiers de leur choix, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a notamment, par jugement rendu contradictoirement en date du 23 mai 2018 :

- reçu les demandes des époux PERSONNE1.) et les a dites partiellement fondées,
- partant condamné SOCIETE1.) à procéder à la réparation en nature des vices relevés par l'expert André Mailliet dans son rapport du 4 décembre 2013 et à exécuter les travaux de la manière décrite par l'expert dans son rapport, à l'exception des malfaçons énumérées dans le rapport sous les points humidité des murs de la cave, spots extérieurs et hauteur libre de la première volée de l'escalier intérieur,
- ordonné que les travaux de remise en état devront débuter dans le mois de la signification du jugement et être achevés dans un délai de six mois à compter de la même signification,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation d'une astreinte,
- autorisé les époux PERSONNE1.) à faire réaliser les travaux de remise en état énumérées dans le rapport de l'expert André Mailliet du 4 décembre 2013 sous le point humidité des murs de la cave par une ou plusieurs entreprises de leur choix,
- condamné SOCIETE1.) à prendre en charge le coût de ces travaux de remise en état à concurrence du montant de 19.050.- euros auquel il convient d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 17% sur simple présentation des factures acquittées,

- dit que l'expert André Mailliet sera chargé de la surveillance des travaux de réfection à réaliser par SOCIETE1.) et des travaux de remise en état des murs de la cave à réaliser par une tierce entreprise au choix des époux PERSONNE1.),
- dit que les frais de l'expert André Mailliet relatifs à la surveillance des travaux seront supportés par SOCIETE1.),
- condamné SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de (971,71 + 2.500 + 500=) 3.971,71 euros.

Pour statuer ainsi, les juges de premier degré ont dans un premier temps qualifié le contrat du 8 novembre 2006 liant les parties au litige en un contrat d'entreprise, au vu du fait que SOCIETE1.) ne s'est pas réservé l'exercice des pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à l'achèvement de la construction. Dans un deuxième temps, ils ont retenu, en l'absence d'éléments concrets permettant d'établir une réception des travaux de construction, que la responsabilité contractuelle de droit commun des articles 1147 et suivants du Code civil s'applique.

Dans un troisième temps, ils se sont attardés aux différents vices et malfaçons affectant la maison des époux PERSONNE1.), tels qu'ils résultent du rapport de l'expert André Mailliet du 4 décembre 2013. Ils ont retenu que (i) l'immeuble en question est affecté d'un problème d'infiltration d'eau et qu'il faut faire droit aux mesures de redressement proposées par l'expert, (ii) que la responsabilité de SOCIETE1.) est engagée pour les problèmes concernant l'espace sous l'escalier extérieur menant de la cave au jardin, l'humidité dans le local poubelle, les traces de rouille sur la pompe, le détecteur d'ouverture de la porte d'entrée, la fenêtre du séjour donnant sur la rue, le mur latéral de l'escalier d'entrée, le câblage électrique de la terrasse et du jardin, la stabilité de la charpente, les spots encastrés dans la paroi de l'escalier intérieur et que SOCIETE1.) doit procéder à leur réparation, sous la surveillance de l'expert Mailliet, dans le mois de la signification du jugement et SOCIETE1.) devra avoir achevé ces travaux dans les six mois de cette signification, sans astreinte (iii) que les époux PERSONNE1.) peuvent charger une société tierce pour remplacer les luminaires (spots) extérieurs et que SOCIETE1.) devra payer la facture, TVA de 17% incluse, (iv) que SOCIETE1.) devra payer la somme nette de 2.500.- euros aux époux PERSONNE1.) en compensation de la malfaçon affectant la hauteur libre de la première volée de l'escalier intérieur (1,87 mètres au lieu de 2 mètres), (v) que les époux PERSONNE1.) peuvent faire réaliser les travaux de mise en état en lien avec les malfaçons affectant les murs de la cave par une entreprise de leur choix, en tenant compte d'un plafonnement des coûts à prendre en charge par SOCIETE1.) à hauteur de 19.050.- euros à augmenter de la TVA de 17%.

Dans un quatrième temps, les juges ont examiné les autres demandes des époux PERSONNE1.), à savoir la réparation de leur trouble de jouissance, pour laquelle ils leur ont alloué la somme de 500.- euros. La demande en capitalisation des intérêts a été rejetée, tout comme celle en obtention de l'exécution provisoire. Il a été fait droit à leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros et en condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y inclus les dépens de l'instance de référé et les frais d'expertise.

Par acte d'huissier du 20 mars 2023, PERSONNE1.) a interjeté appel limité de ce jugement, qui selon les informations à disposition de la Cour ne lui a pas été signifié. Il reproche au jugement entrepris de ne pas avoir tenu compte de l'ensemble de ses moyens, à savoir de n'avoir que partiellement fait droit à sa demande relative aux désordres actés sous le point 6.1. du rapport Mailliet, en limitant cette prise en charge par SOCIETE1.) à la somme de 19.050.- euros, d'avoir ordonné que les travaux soient commencés dans le mois de la signification du jugement et terminés dans les 6 mois de cette signification, alors qu'il avait requis dans le mois du prononcé pour le commencement et dans les 3 mois depuis le prononcé du jugement pour leur fin, qu'il n'aurait pas obtenu cette condamnation sous peine d'astreinte, que ses dommages et intérêts n'auraient été reçus qu'à concurrence de 500.- euros au lieu des 5.000.- euros demandés, qu'il n'aurait été fait que partiellement droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et que sa demande en capitalisation des intérêts aurait été rejetée.

PERSONNE1.) explique, à titre préliminaire, qu'il serait maintenant divorcé de PERSONNE2.) par jugement du 17 mai 2018 et que par acte de liquidation-partage du 19 octobre 2018, la maison objet du présent litige lui aurait été attribuée, de sorte qu'il aurait qualité à poursuivre seul la procédure en appel.

Par ordonnance du 20 mars 2023, l'instance d'appel a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée et par ordonnance du 16 janvier 2024, l'instruction a été clôturée. L'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 20 mars 2024.

Discussion

Par conclusions en réponse déposées au greffe de la Cour en date du 30 octobre 2023, **SOCIETE1.)** soulève in limine litis la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel, pour ne pas avoir intimé PERSONNE2.), alors que le litige serait indivisible : PERSONNE2.) pourrait toujours faire exécuter le jugement entrepris, puisque l'arrêt d'appel n'aura aucun effet à son égard.

SOCIETE1.) revient ensuite longuement sur les faits de la cause, pour pointer qu'en l'absence de signification du jugement, PERSONNE1.) aurait interjeté appel limité quasiment 5 ans après le prononcé du jugement du 23 mai 2018.

Subsidiairement et quant au fond, SOCIETE1.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris et prend position comme suit :

- concernant le montant des travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert sous le point « Humidité des murs de cave » :

SOCIETE1.) y oppose le principe de l'estoppel, parce qu'en première instance, toutes les parties auraient marqué leur accord à faire supporter à SOCIETE1.) la prise en charge du montant de 19.050.- euros HTVA et PERSONNE1.) solliciterait maintenant la suppression du plafonnement budgétaire pour ce poste de travaux, ce qui contreviendrait à toute loyauté procédurale minimale.

- concernant la condamnation de SOCIETE1.) à débiter les travaux de remise en état dans le mois de la signification du jugement et de les achever dans un délai de 6 mois à compter de ladite assignation sans l'assortir d'une astreinte :

SOCIETE1.) rappelle que la réparation en nature est le principe et que PERSONNE1.) ne s'est pas opposé en première instance à cette réparation en nature des malfaçons, à l'exception de celles affectant les murs de la cave, les spots extérieurs et la hauteur libre de la première volée de l'escalier intérieur. Ce serait ainsi à bon droit que les juges de première instance auraient ordonné la réparation en nature, à débiter dans un délai de 6 mois à compter de la signification du jugement, sous la surveillance de l'expert Mailliet. SOCIETE1.) aurait quant à elle marqué son accord à réaliser les travaux préconisés par l'expert pour le mur latéral de l'escalier d'entrée, le câblage électrique de la terrasse de jardin, la stabilité de la charpente et l'installation d'une trappe avec couvercle, les spots encastrés dans la paroi de l'escalier intérieur et demande l'entérinement du jugement entrepris, ainsi que pour la compensation fixée pour le problème de libre hauteur de la première volée de l'escalier intérieur.

Quant à l'astreinte sollicitée par PERSONNE1.), SOCIETE1.) déplore que l'appelant n'aurait jamais procédé à la signification du jugement, ni marqué son acquiescement ou permis à SOCIETE1.) de commencer les travaux. Au vu de ce manque de diligence il faudrait rejeter l'entière des demandes de PERSONNE1.).

- Concernant la condamnation de SOCIETE1.) par le juge de première instance au paiement d'un montant de 500.- euros pour trouble de jouissance et/ou préjudice moral :

SOCIETE1.) s'oppose à la demande en obtention de la somme de deux fois 5.000.- euros en réparation desdits préjudices. PERSONNE1.) lui-même n'aurait pas estimé urgent de faire débiter les travaux et il ne rapporterait pas la preuve d'une quelconque indisponibilité, ni privation, ni inhabitabilité temporaire au titre de son trouble de jouissance.

- Quant à la demande de la partie PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et quant aux frais et dépens :

SOCIETE1.) conteste la demande en obtention d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.), mais en requiert une, pour l'instance d'appel, à hauteur de 5.000.- euros et la condamnation de l'appelant aux frais et dépens de l'instance.

Par conclusions en réplique déposées au greffe de la Cour en date du 30 novembre 2023, **PERSONNE1.)** a défendu la recevabilité de son acte d'appel: il n'aurait pas eu à intimer PERSONNE2.), qui aurait été sa cocréancière et aurait donc été du même côté de la barre que lui en première instance. Cette dernière ne serait actuellement plus intéressée à l'appel, pour être divorcée de lui depuis le jugement de la quatrième chambre du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 17 mai 2018 et surtout suite à l'acte de liquidation-partage passé devant Maître Alex Weber, alors notaire de résidence à Bascharage, aux termes

duquel l'immeuble en cause dans le présent litige aurait été attribué à PERSONNE1.), « *dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité (...). Il en aura la jouissance à partir de ce jour (...). Les partageants se font réciproquement les cessions et transferts nécessaires, ils déclarent par les présentes approuver expressément le partage dans toute sa forme et teneur* ». PERSONNE2.) aurait ainsi perdu sa qualité et ses prérogatives de maître de l'ouvrage et n'aurait plus aucune qualité ni intérêt à intervenir dans le cadre de la présente procédure, ni à faire exécuter le jugement dont appel.

Dans ses développements « en droit », PERSONNE1.) précise qu'il ne réclame pas une nouvelle expertise, mais simplement, et à titre subsidiaire, une réévaluation du coût des travaux de remise en état retenus par l'expert Mailliet aux termes de son rapport du 4 décembre 2015 : il fait valoir que déjà au jour du prononcé du jugement, il aurait été impossible de trouver une entreprise tierce qui aurait fait les travaux préconisés pour le prix indiqué par l'expert (19.050.- euros).

Quant à la théorie de l'estoppel soulevée par SOCIETE1.), PERSONNE1.) rétorque qu'elle ne serait pas applicable, aucune contradiction au détriment de l'intimée ne pourrait lui être reprochée. Il aurait dès le début demandé principalement la réalisation des travaux de remise en état par SOCIETE1.) et à titre subsidiaire à être autorisé à les faire réaliser par une ou plusieurs entreprises de son choix, aux frais de SOCIETE1.). Les juges du premier degré auraient statué ultra petita en plafonnant le coût de remise en état, aucune des parties n'ayant demandé un tel plafonnement. Il ajoute que les demandeurs originaires n'auraient pas non plus contesté le montant retenu par l'expert, parce qu'ils n'auraient pas su que ce montant était insuffisant pour couvrir le coût réel des travaux à mettre en œuvre.

Pour le surplus, il réitère largement ses moyens, déjà développés en première instance et surtout les mêmes que ceux contenus dans son acte d'appel, sauf à préciser qu'il demande la même chose qu'en première instance à titre de réparation des troubles de jouissance et de son dommage moral.

Par conclusions en duplique, déposées au greffe de la Cour en date du 2 janvier 2024, **SOCIETE1.)** appuie son moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité de l'acte d'appel, qu'elle maintient dans son intégralité, au vu de l'indivisibilité du litige.

Appréciation de la Cour

Recevabilité de l'appel

Au vu du fait que PERSONNE2.) ne figurait pas en première instance comme un adversaire de PERSONNE1.), qui n'a pas conclu contre elle en première instance, PERSONNE1.) ne pouvait même pas diriger son appel contre PERSONNE2.). Il n'est pas non plus dérogé à cette impossibilité par l'unique exception, l'indivisibilité du litige, aucun tel cas d'indivisibilité n'existant actuellement. En effet, par le prononcé du divorce en date du 17 mai 2018, mais surtout par la passation de l'acte de liquidation-partage du 19 octobre 2018, PERSONNE2.) n'est plus intéressée à l'appel. Cet acte a notamment attribué la

maison objet du présent litige à PERSONNE1.), à charge pour lui de régler les dettes bancaires y relatives et de payer une soulte à PERSONNE2.). Les parties PERSONNE1.) ont liquidé et partagé les biens leur ayant appartenu en communauté ou en indivision et se sont mutuellement et réciproquement consenti pleine et entière décharge à cet égard, se faisant réciproquement les cessions et transferts nécessaires.

PERSONNE2.) n'a partant plus aucun intérêt, ni qualité à agir comme maître d'ouvrage et surtout pas comme copropriétaire de l'immeuble dont question.

L'appel de PERSONNE1.) est partant recevable de ce point de vue.

Réparation des désordres actés sous le point 6.1. du rapport de l'expert Mailliet du 4 décembre 2013

La Cour perçoit que ce point traite de l'« humidité des murs de la cave ». PERSONNE1.) critique les juges de premier degré en ce qu'ils n'ont pas condamné SOCIETE1.) à exécuter à ses frais les travaux de remise en état préconisés par l'expert et d'avoir ensuite condamné SOCIETE1.) à prendre en charge les coûts de ces travaux, en les limitant à 19.050.- euros. Il affirme que ce faisant, ils auraient statué ultra petita, sans en tirer d'autres conséquences juridiques que de faire abstraction de cette limitation, sinon de l'indexer, en tenant compte du coût réel des travaux, coûts qu'il conviendrait de faire réévaluer par un expert au jour où la Cour statuera.

SOCIETE1.) conteste le recours à une nouvelle expertise et oppose surtout le principe de l'estoppel à ce volet de l'appel, parce que PERSONNE1.) n'aurait jamais contesté le montant de 19.050.- euros en première instance, sur lequel les parties seraient tombées d'accord, ni donc le recours à d'autres artisans pour procéder à la remise en état.

La Cour rappelle que le principe de l'estoppel, désormais accepté en droit luxembourgeois, est une fin de non-recevoir fondée sur l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, autrement qualifiée d'exception d'indignité ou principe d'incohérence, tirée d'une sorte de morale ou de bonne foi procédurale. Ce principe s'oppose ainsi à ce qu'une partie puisse invoquer une argumentation contraire à celle qu'elle a avancée auparavant. (JurisClasseur, procédure civile, Moyens de défense – Règles générales, fasc.128, n°75 ; Assemblée Plénière, 27 février 2009, Bull. 2009, n°1 ; Cass.fr. chambre commerciale, 20 septembre 2011, n°10-22888, RTDC 2011, p.760, note Bertrand FAGES).

Le principe de l'estoppel concerne essentiellement les relations contractuelles et il implique que deux éléments au moins soient réunis : il faut que dans un même litige opposant les mêmes parties, il y ait, d'une part, un comportement sans cohérence de la partie qui crée une apparence trompeuse et revient sur sa position qu'elle avait fait valoir auprès de l'autre partie, trompant ainsi les attentes légitimes de cette dernière et, d'autre part, un effet du changement de position pour l'autre partie, qui est conduite elle-même à modifier sa position initiale du fait du comportement contradictoire de son adversaire qui lui porte préjudice. Ces deux conditions doivent être réunies pour que l'on puisse faire application de

l'estoppel, car il ne peut être question d'empêcher toutes les initiatives des parties et de porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni d'affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties.

En l'occurrence, il ressort de la lecture de l'assignation introductive d'instance du 9 avril 2014, que les consorts PERSONNE1.) ont requis à titre principal à « *condamner l'assignée à exécuter à ses frais exclusifs les travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert André Mailliet dans son rapport d'expertise du 4 décembre 2013* » et à titre subsidiaire de les autoriser « *à faire réaliser, aux frais exclusifs de la défenderesse, les travaux de remise en état relatifs aux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités affectant les travaux réalisés par elle, par un ou plusieurs professionnels tiers de leur choix* ».

Dans le jugement a quo du 23 mai 2018, il est inscrit, page « 24 » : « *le tribunal rappelle que la société SOCIETE1.) ne s'oppose pas à la réparation en nature des malfaçons, à l'exception des malfaçons affectant les murs de la cave, les spots extérieurs et la hauteur libre de la première volée de l'escalier intérieur. Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à procéder à la réparation en nature des malfaçons retenues par l'expert André Mailliet dans son rapport du 4 décembre 2013, à l'exception des malfaçons énumérées dans le rapport sous les points humidité des murs de la cave, spots extérieurs et hauteur libre de la première volée de l'escalier intérieur* ».

Contrairement donc à l'argumentation de SOCIETE1.), il y a lieu de constater que la position adoptée par les demandeurs originaires, respectivement l'actuel appelant, ne permet pas de relever des contradictions dans leur comportement, respectivement leurs moyens. Au contraire, les demandes, formulées à titre principal et subsidiaire, sont restées les mêmes tout au long de la procédure, tant en première instance qu'en instance d'appel. La fin de non-recevoir laisse d'être fondée et elle est à rejeter.

La Cour ajoute qu'il ne ressort pas du jugement a quo qu'un accord ait existé quant à l'exécution des travaux de remise en état par une entreprise tierce pour un prix plafonné à 19.050.- euros. Le contraire est vrai : les juges du premier degré ont retenu cette solution, suite au refus de SOCIETE1.) d'exécuter ces travaux et alors qu'on ne peut imposer la réparation en nature par la force (article 1142 du Code civil). Quant au plafonnement, les prédits juges se sont référés au rapport de l'expert Mailliet, qui a estimé les coûts à 19.050.- euros, montant qui n'aurait pas été contesté par les parties. La Cour note qu'aucune des parties n'a contesté ce montant, pour la simple et bonne raison que le plafonnement des travaux n'a pas été inclus dans les débats de première instance et qu'il était donc vain de parler du caractère justifié ou non de ce montant.

Il est actuellement toujours constant en cause que SOCIETE1.) s'oppose à réaliser les travaux de remise en état préconisés par l'expert Mailliet, en ce qui concerne le point « humidité des murs de la cave ». Tel que retenu à juste titre par les juges de première instance, l'impossibilité de la réparation en nature se révèle impossible du fait du refus du débiteur, SOCIETE1.). Elle serait

théoriquement réalisable, mais au vu de l'adage, « nemo praecise cogi potest ad factum », on ne peut l'imposer utilement par la force au débiteur.

Quant au plafonnement, il n'est toujours pas demandé à titre principal, par aucune des parties au litige. Le montant repris pour lesdits travaux dans l'annexe du rapport de l'expert Mailliet n'est qu'une simple estimation, qui plus est, date de 2013, soit d'il y a plus d'une décennie, décennie durant laquelle le marché de la construction a été ébranlé par une crise qui a eu pour conséquence une augmentation globale importante des prix y pratiqués.

Il convient partant de confirmer le jugement sur ce point et de faire droit à la demande formulée à titre subsidiaire par PERSONNE1.), à savoir de condamner SOCIETE1.) à l'indemniser à hauteur du coût réel des travaux de remise en état préconisés par l'expert André Mailliet sous le point 6.1. « humidité des murs de la cave » de son rapport, mais, par réformation, sur simple présentation des factures y afférentes.

Quant aux modalités de temps/délais des réparations en nature par SOCIETE1.)

Les parties demeurent en désaccord sur la durée de ces travaux et sur le moment de leur commencement, se rejetant réciproquement la faute de l'immobilisme de l'autre.

La Cour constate que si PERSONNE1.) explique son absence de signification du jugement a quo et la décision de former appel par la survenance du divorce et des problèmes, notamment financiers, qui en furent la conséquence, SOCIETE1.) ne donne aucun motif qui l'aurait empêchée d'intervenir volontairement et spontanément pour réaliser la remise en état en nature, à laquelle elle a été condamnée.

Au vu de ce constat, du fait que les vices existent au moins depuis décembre 2012, date de la première visite des lieux de l'expert, il y a lieu de réformer le jugement et de faire partiellement droit à la demande de PERSONNE1.) et d'ordonner que les travaux débutent dans le mois du prononcé du présent arrêt et devront être achevés dans un délai de 4 mois à partir dudit prononcé.

Afin de favoriser l'exécution de cette condamnation, il y a lieu à l'assortir, par réformation du jugement a quo, d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard pour les délais impartis, tant pour le commencement que pour l'achèvement des travaux. L'astreinte est limitée à 200.000.- euros.

Domages et intérêts pour trouble de jouissance et/ou préjudice moral

En première instance, les demandeurs avaient requis la somme de 5.000.- euros au titre de trouble de jouissance. En instance d'appel, PERSONNE1.) réclame le même montant à ce titre, en y adjoignant le même montant, pour réparer son préjudice moral qu'il aurait indéniablement subi.

SOCIETE1.) demande le rejet de ces demandes, PERSONNE1.) n'ayant pas jugé utile de faire signifier le jugement de première instance durant 5 ans et parce

qu'il ne rapporterait pas la preuve d'une indisponibilité, privation ou inhabilité temporaire de l'immeuble.

Le trouble de jouissance est composé d'une part d'un préjudice matériel, constitué par la réparation de la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement et d'autre part d'un préjudice moral formé par les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice.

En l'espèce, il ressort des éléments à la disposition de la Cour que même si la maison était habitée depuis novembre 2007, des problèmes majeurs d'humidité se sont posés dès le départ, rendant toute habitation inconfortable et impossible d'en jouir dans des conditions normales, saines et adéquates. PERSONNE1.) doit toujours poursuivre SOCIETE1.) en justice, ce qui lui cause des tracasseries.

La Cour fixe partant, ex aequo et bono la réparation du préjudice résultant du trouble de jouissance, dans ses deux composantes, à la somme globale de 4.500.- euros.

Les indemnités de procédure ainsi que les frais et dépens

Il convient de suivre les juges de premier degré en ce qu'ils ont accordé une indemnité de procédure de 2.500.- euros aux demandeurs.

Au vu de l'issue de l'appel, il y a lieu de débouter SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Au vu de la même issue et alors que PERSONNE1.) est obligé de soutenir les mêmes arguments qu'en première instance, il y a lieu de recevoir sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour lui octroyer une indemnité de procédure de 4.000.- euros.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de SOCIETE1.).

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit partiellement fondé ;

rejette la fin de non-recevoir relevée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

par réformation ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à rembourser à PERSONNE1.) le coût réel des travaux de remise en état préconisés par l'expert André Mailliet sous le point 6.1. « Humidité des murs de la cave » de son rapport sur simple présentation de la ou des factures y afférentes, et ce sans que le montant total à rembourser ne soit plafonné ;

dit que tous les travaux de mise en état devront être entamés dans un délai d'un mois à partir du prononcé du présent arrêt et être achevés dans un délai de quatre mois à partir dudit prononcé, à chaque fois sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard pour les délais impartis, tant pour le commencement que pour l'achèvement des travaux ;

dit que l'astreinte est limitée à 200.000.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) un montant de 4.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance, compris en son élément matériel et moral ;

confirme le jugement a quo du 23 mai 2018 pour le surplus, quoique partiellement pour d'autres motifs ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure non fondée ;

dit la demande de PERSONNE1.) basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 4.000.- euros ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 4.000.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.