

24/06/1998

A

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-quatre juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit.

Numéro 19666 du rôle.

Composition :

Irène FOLSCHEID, premier conseiller, président,
Monique BETZ, premier conseiller,
Marie-Anne STEFFEN, conseiller,
Manon AREND, greffier.

Entre :

l'Agence Immobilière (S.C. 1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à
L- (...) ,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de
Luxembourg en date du 10 avril 1996,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à Luxembourg,

et :

B.) , employé privé, demeurant à L- (...) ,

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Gast Neu, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 19 juillet 1994, B.) a fait donner assignation à l'Agence Immobilière SCC1.) s.à r.l. à comparaître devant le tribunal civil de Luxembourg pour s'entendre condamner à réparer les malfaçons et défauts de conception dans le système d'isolation et d'aération de son studio, sis ADR1.) , ce sous contrôle d'un homme de l'art dans les trois mois du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.200.- francs par jour de retard, sinon subsidiairement à lui payer la somme nécessaire à la réparation desdites malfaçons, soit sous toutes réserves la somme de 210.000.- francs, et en toute hypothèse à lui payer le montant de 200.000.- francs du chef de pertes de loyer ainsi qu'une indemnité de procédure de 30.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile. .

Par jugement du 15 mars 1996, la société à responsabilité limitée Agence Immobilière SCC1.) a été condamnée à réparer les malfaçons et défauts de conception affectant le système d'isolation et d'aération du studio de B.) tels que décrit par l'expert Maurice MEYERS dans son rapport du 23 février 1994 endéans les trois mois de la signification du jugement et sous contrôle de l'expert Maurice MEYERS, le tout aux frais de l'Agence Immobilière SCC1.) s.à r.l. La demande en dommages-intérêts du chef de perte de loyers a été déclarée fondée pour le montant de 75.000.- francs. Les demandes basées sur l'article 131-1 du code de procédure civile ont été rejetées.

De ce jugement, qui n'a pas été signifié, la s.à r.l. Agence Immobilière SCC1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 10 avril 1996.

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir fait droit à la demande de B.) et ce sur base d'un rapport unilatéral de l'expert Maurice MEYERS qui, d'après elle est en contradiction avec les conclusions de l'expert judiciaire Pitt CHRISNACH, nommé par ordonnance du juge des référés du 18 octobre 1993.

L'intimé conclut à la confirmation de la décision entreprise.

Il résulte des pièces du dossier que B.) a acheté auprès de la s.à r.l. Agence Immobilière SCC1.) un studio en état futur d'achèvement sis à ADR1.) . Ce studio a été donné en location à partir de fin 1992.

Au départ des premiers locataires, B.) a dû constater que le mur extérieur du studio comporte de nombreuses moisissures. Suite à une ordonnance du juge des référés du 18 octobre 1993, qui a nommé expert, Pitt CHRISNACH, ce dernier a déposé son rapport le 28 février 1994.

D'après cet expert, les moisissures, qui affectant tant le studio que la cuisinette, sont dues au manque d'aération et de chauffage des lieux ainsi qu'au fait que la cuisine a également servi à faire la lessive et à sécher le linge, ce qui a provoqué les eaux de condensation en grande quantité. L'expert propose à titre de remède une aération régulière et approfondie du studio.

L'appelante se base sur ce rapport pour soutenir que les moisissures ne lui sont pas imputables, cet expert ne relevant aucun défaut ni de conception, ni d'isolation de l'immeuble.

Pour s'opposer à cette thèse, l'intimé s'appuie sur un rapport d'expertise unilatéral qui a été dressé par l'expert Maurice MEYERS à la demande de B.) en date du 23 février 1994.

Cet expert retient l'existence de différents ponts thermiques au niveau de la conception et de la construction du dernier étage, notamment en ce qui concerne la corniche en béton armé en façade frontale, non pourvue d'isolation thermique, provoquant l'apparition de condensation intérieure et moisissures conséquentes ainsi qu'au niveau des montants latéraux des fenêtres et/ou jambage intermédiaire. L'expert relève également la très faible profondeur des embrasures de fenêtres devant de ce fait engendrer des problèmes de condensation. Il retient, en outre, que hormis ces points, l'absence de ventilation efficace (émanation hotte) favorise une humidité ambiante trop importante ne pouvant être régularisée par la simple ouverture des fenêtres.

L'appelante reproche aux premiers juges de s'être appuyés sur ce rapport pour motiver leur décision en retenant que le juge peut puiser des renseignements dans un rapport d'expertise non contradictoire, versé aux débats à condition que ce rapport ait été communiqué à l'autre partie et que les droits de la défense n'aient pas été violés et qu'en l'espèce, le rapport MEYERS a été communiqué à la partie défenderesse et les conclusions de l'expert ont fait l'objet d'un débat contradictoire entre parties.

Cette inopposabilité ne peut être écartée au seul motif que le rapport unilatéral a été communiqué à la partie adverse et a fait l'objet d'un débat contradictoire devant le juge, sous peine de vider de tout sens le principe ci-dessus rappelé, tout rapport unilatéral pouvant être communiqué et soumis devant le juge à un débat contradictoire, même si, comme en l'espèce, ainsi qu'il résulte des énonciations du jugement entrepris, le débat s'est limité, de la part du plaideur non partie au rapport, à s'y opposer en raison de son caractère unilatéral.

Si dans certaines hypothèses un rapport d'expertise, lors de l'élaboration duquel une partie n'a pas été présente, peut lui être déclaré opposable. (cf. Cour 12 novembre 1997 n° 18722 du rôle et les références citées), ce n'est toutefois pas le débat contradictoire devant le juge après communication du rapport qui constitue une sauvegarde suffisante des droits de la défense de cette partie pour permettre au juge de puiser dans le seul rapport unilatéral les éléments à la base de sa condamnation, le principe restant la contradiction lors des opérations d'expertise elles-mêmes. (cf. note Perrot RTDC 1978, p. 730 ; Cass. fr. 4.6.1986, B.C. 86, 5, n° 279, 28.6.1989, B.C. 89, 1, n° 261 ; note Guinchard et Moussa, in fine, sub Cass. 1.3.1989, Gaz. Pal. 1990, 1, Som. p. 5)

C'est partant à tort que les premiers juges ont écarté le rapport judiciaire contradictoire CHRISNACH et ont retenu la responsabilité de l'appelante sur base du seul rapport MEYERS, déclarant puiser des renseignements complémentaires,

les deux rapports n'étant pas complémentaires mais en parfaite contradiction en ce qui concerne les causes des désordres et les moyens pour y être remédier.

Etant donné toutefois que les contestations par B.) du rapport contradictoire CHRISNACH se trouvent en l'espèce étayés par le rapport unilatéral MEYERS et que dans son rapport l'expert CHRISNACH ne s'est pas prononcé sur un problème de conception de la façade et d'absence d'isolation thermique, la Cour estime utile d'ordonner une nouvelle expertise.

PAR CES MOTIFS ,

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

reçoit l'appel ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme expert Monsieur Gilles KINTZELE, architecte, demeurant à L-2551 Luxembourg, 23, avenue du X Septembre, avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit et motivé :

- de se prononcer sur les causes et origines des moisissures affectant le studio appartenant à B.) , sis à ADR1.)
- de proposer les moyens pour y remédier
- d'évaluer le coût de la remise en état et la moins-value éventuelle

ordonne à la s.à r.l. SOC1.) de consigner au plus tard le 27 juillet 1998 la somme de 20.000.- francs à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse de Consignations ou à un établissement de crédit à convenir avec les autres parties au litige et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 325 du code de procédure civile;

charge Madame le premier conseiller Monique BETZ du contrôle de la mesure d'instruction;

dit que l'expert devra en toute circonstance informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer;

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 30 novembre 1998 au plus tard;

réserve les frais;

fixe la continuation des débats à l'audience publique du mercredi 6 janvier 1999 à 9.00 heures.