

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°88/25 - IX – CIV**

**Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille vingt-cinq**

**Numéro CAL-2024-00872 du rôle**

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,  
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,  
Daniel LINDEN, conseiller,  
Jil WEBER, greffier assumé.

**E n t r e :**

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

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 26 août 2024,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**Madame PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimé** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 26 août 2024,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

## LA COUR D'APPEL :

### Exposé du litige

PERSONNE1.) a fait effectuer des travaux de transformation dans son appartement situé au premier étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.).

En cours d'exécution de ces travaux des désordres sont apparus à l'appartement appartenant à PERSONNE2.) situé au deuxième étage de cet immeuble.

Ces désordres ont été constatés, dans un premier temps, par l'expert PERSONNE3.), nommé par ordonnance de référé du 21 juin 2017. Ce dernier a déposé son rapport d'expertise le 6 novembre 2017.

Par exploit d'huissier de justice du 29 décembre 2017 PERSONNE2.) a donné assignation à PERSONNE1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de le voir condamner à faire exécuter, sous peine d'astreinte, les travaux énumérés et décrits de façon précise par l'expert par une entreprise de construction sérieuse et sous la surveillance de l'architecte PERSONNE3.), ainsi que de le voir condamner au paiement de la somme de 30.000.- euros du chef de la moins-value de son appartement, de la somme de 15.000.- euros du chef de la réfection de son appartement et de la somme de 20.000.- euros du chef du préjudice moral subi.

Par jugement du 29 novembre 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a annulé le rapport d'expertise judiciaire déposé le 6 novembre 2017 par l'expert OLINGER pour violation du principe du contradictoire et a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une nouvelle expertise et nommé expert PERSONNE4.).

Suite au dépôt du rapport de l'expert KREUSCH, PERSONNE2.) a demandé à voir engager la responsabilité de PERSONNE1.) principalement sur base de l'article 544 du Code civil et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle a demandé à ce que PERSONNE1.) soit condamné à faire exécuter, sous peine d'astreinte dans un délai de quatre mois, les travaux de remplacement, respectivement de mise en conformité de la poutrelle par une entreprise de construction sérieuse et sous la surveillance de l'expert. Elle a encore maintenu ses demandes en indemnisation formulées dans son assignation en augmentant le *quantum*. Elle a en outre formulé une demande

en allocation de dommages et intérêts pour des frais de déménagement et de garde-meubles à hauteur de 10.000.- euros et pour l'indisponibilité des lieux de 5.000.- euros et a chiffré sa demande du chef de la réfection de son appartement au montant de 30.128,09 euros.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande pour autant qu'elle est basée sur l'article 544 du Code civil pour constituer une demande nouvelle irrecevable. Il a encore soulevé l'absence de preuve d'une relation directe de cause à effet entre les travaux et les dommages allégués et a contesté tout dépassement d'un seuil de nuisance ou trouble excessif ou anormal.

Quant aux articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) a contesté toute faute ou négligence dans son chef, ainsi que le préjudice allégué par PERSONNE2.).

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire n°2024TALCH11/00104 du 5 juillet 2024,

- rejeté le moyen soulevé par PERSONNE5.) tendant à voir déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle la demande de PERSONNE2.) pour autant qu'elle était basée sur l'article 544 du Code civil,
- dit que PERSONNE1.) engage sa responsabilité sur base de l'article 544 du Code civil,
- condamné PERSONNE1.) à faire réaliser les travaux de remplacement de la poutrelle tels que préconisés dans le rapport d'expertise de PERSONNE4.) du 3 juin 2022, sous la surveillance de l'expert,
- dit que ces travaux doivent être commencés dans un délai de cinq mois à partir de la signification du jugement et être achevés dans un délai de huit mois à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard dans l'exécution du jugement, sans que l'astreinte ne puisse dépasser le montant maximum de 5.000.- euros,
- dit que les frais relatifs à la surveillance des travaux seront supportés par PERSONNE1.),
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) :

\* le montant de 8.250.- euros HTVA à titre du coût des travaux de réfection de son appartement,

\* le montant de 2.000.- euros à titre de réparation du préjudice moral,

\* le montant de 10.000.- euros à titre des frais de démontage de la cuisine et des frais de déménagement et de garde-meubles,

\* le montant de 2.000.- euros à titre de réparation du préjudice lié à l'indisponibilité des lieux,

ces montants avec les intérêts au taux légal à compter du 29 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- débouté PERSONNE2.) pour le surplus,

- dit fondée à concurrence de 1.000.- euros la demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure, partant, a condamné PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- mis les frais et honoraires de l'expert PERSONNE4.) à charge de PERSONNE1.),
- laissé les frais et honoraires de l'expert PERSONNE3.) à charge de PERSONNE2.),
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont, au regard des pièces de leur dossier, relevé que la demanderesse n'a pas indiqué de base légale à l'appui de ses revendications et a jugé qu'il n'était pas nécessaire, dans l'exploit introductif d'instance, de préciser le texte légal sur lequel est basée l'action. En outre, la modification de la base légale de l'action ne constituerait pas une demande nouvelle rendant la demande irrecevable.

Les juges de première instance ont encore considéré que les demandes en indemnisation des frais de déménagement et de garde-meubles, ainsi qu'en dédommagement pour indisponibilité des lieux sont en lien avec les demandes initiales et résultent des mêmes faits, de sorte qu'elles constituent des demandes additionnelles recevables.

Quant au fond, lesdits magistrats ont retenu que la relation directe de cause à effet entre les travaux réalisés par PERSONNE1.) et les dégâts constatés dans l'appartement de PERSONNE2.) ressort à suffisance du rapport d'expertise KREUSCH. Les dommages causés à l'appartement de PERSONNE2.), excédant les inconvénients ordinaires de voisinage, la responsabilité de PERSONNE1.) serait dès lors engagée sur base de l'article 544 du Code civil.

Le tribunal a ordonné la réparation en nature sous peine d'astreinte. En ce qui concerne les demandes en indemnisation, il a rejeté la demande en indemnisation d'une moins-value de l'appartement pour constituer un préjudice hypothétique et dit partiellement fondées les demandes de PERSONNE2.) du chef de l'indemnisation du coût des travaux de réfection de l'appartement, de l'indemnisation du préjudice moral, des frais de démontage de la cuisine et des frais de déménagement et de garde-meubles et de l'indisponibilité des lieux.

Finalement, la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile formulée par PERSONNE2.) a été déclarée fondée pour le montant de 1.000.- euros et le tribunal a rejeté la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

De cette décision, qui lui a été signifiée le 16 août 2024, PERSONNE1.) a relevé appel par acte d'huissier de justice du 26 août 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 26 août 2025 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 8 octobre 2025. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

Conformément à l'avis valant inventaire avant clôture du 8 août 2025, ayant reçu l'accord des parties, la Cour a pris en considération pour rendre le présent arrêt l'acte d'appel du 26 août 2024, les conclusions du 1<sup>er</sup> avril 2025 de l'intimée ainsi que celles du 3 juin 2025 de l'appelant.

## **Discussion**

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir débouter PERSONNE2.) de toutes ses demandes, partant d'être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

PERSONNE1.) demande enfin à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 5.000.- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que le montant de 5.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat et les frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens et faire droit à ses moyens de défense développés en première instance, l'appelant fait valoir que ce serait à tort que les juges de première instance ont déclaré la demande basée sur l'article 544 du Code civil recevable alors que l'exploit introductif d'instance se serait fondé uniquement sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil. Dans la mesure où il s'agirait de deux régimes de responsabilité différents, il y aurait violation du contrat judiciaire initial, de sorte que la demande de PERSONNE2.) serait à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est basée sur l'article 544 du Code civil.

La demande relative aux frais de déménagement et de garde-meubles, de même que celle relative au dédommagement pour indisponibilité des lieux, qui n'étaient pas contenues dans l'exploit introductif d'instance seraient à considérer comme demandes nouvelles et non pas additionnelles, et dès lors à déclarer irrecevables pour violation du contrat judiciaire.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) conclut au débouté des demandes formulées par PERSONNE2.), alors que la relation de cause à effet entre les dommages allégués et les travaux effectués par ses soins ferait défaut. Il rappelle que l'expert OLINGER n'aurait pas constaté de fissures en 2017, de sorte qu'il conteste les dates des photos versées par la partie adverse faisant état de la présence de fissures. Il en déduit que les dommages signalés par PERSONNE2.) auraient aussi pu être préexistants et l'expert ne serait pas en mesure de se prononcer sur la date de l'apparition des fissures.

En outre, PERSONNE1.) conteste tout dépassement d'un seuil de nuisance excessif ou anormal. La preuve de ce trouble ne serait pas rapportée.

Il conteste encore tous les préjudices allégués tant dans leur principe que dans leur quantum.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme.

Au fond, elle demande à la Cour de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a retenu la responsabilité de PERSONNE1.). Elle rappelle à cet égard que tant l'expert OLINGER que l'expert KREUSCH ont constaté l'existence et l'étendue des dégâts causés.

Elle conclut encore à la confirmation du jugement dont appel en ce qu'il a condamné la partie adverse à faire effectuer les travaux de remplacement, respectivement de mise en conformité de la poutrelle, mais interjette cependant appel incident en ce qu'un délai de cinq mois a été accordé à PERSONNE1.) pour faire réaliser ces travaux, ce délai serait à réduire à quatre mois et l'astreinte devrait être fixée au montant de 500.- euros par jour de retard et ce sans limitation d'un montant maximal.

Elle interjette encore appel incident en ce que les juges de première instance n'ont pas fait intégralement droit à ses demandes en indemnisation. Elle maintient ses demandes formulées en première instance.

Finalement, elle demande à la Cour de revoir à la hausse le montant lui alloué en première instance à titre d'indemnité de procédure et sollicite encore une telle indemnité pour l'instance d'appel de 5.000.- euros, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances, y compris les frais des deux expertises

### **Appréciation de la Cour**

*- Quant à la recevabilité des appels principal et incident*

PERSONNE2.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

S'il est exact que le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, l'appel est recevable pour avoir été introduit selon les forme et délai prévus par la loi.

Concernant la recevabilité de l'appel incident, il y a lieu de rappeler que l'appel incident est l'appel formé par la partie intimée en vue d'une réformation, dans son intérêt propre, de la décision qui a déjà été attaquée par son adversaire,

appelant principal. Il peut être formé en tout état de cause. Il n'est soumis à aucun délai et peut être interjeté jusqu'à la clôture des débats.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable.

*- Quant à la recevabilité de la demande basée sur l'article 544 du Code civil*

PERSONNE1.) critique le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré recevable la demande de PERSONNE2.) pour autant que basée sur l'article 544 du Code civil.

Force est de constater que dans l'assignation introductive de première instance, la demanderesse n'a pas indiqué de bases légales.

Ainsi que le font relever les juges de première instance, il y a lieu de constater qu'elle a toutefois, dans les faits exposés à l'appui de ses revendications, clairement indiqué que l'objet du litige est celui d'une réparation des dommages causés par des travaux exécutés dans l'appartement de PERSONNE1.) situé en-dessous du sien, visant par-là notamment le trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents, prévu par l'article 544 du Code civil.

Elle a donc pu, par la suite, indiquer en termes exprès l'article 544 du Code civil comme base légale de sa demande, de sorte que les moyens tirés de la présentation d'une demande nouvelle et d'une rupture du contrat judiciaire sont à rejeter comme non fondés et que le jugement de première instance est à confirmer quant à ce point.

*- Quant à la recevabilité des demandes en indemnisation des frais de déménagement et garde-meubles et de l'indisponibilité des lieux*

PERSONNE1.) critique le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré recevables les demandes de PERSONNE2.) en indemnisation des frais de déménagement et garde-meubles et de l'indisponibilité des lieux alors que ces demandes n'auraient pas été formulées dans l'exploit introductif d'instance.

PERSONNE2.) fait valoir que ces demandes se rattacheraient par un lien étroit aux prétentions originaires.

La Cour rappelle à cet égard que du fait de l'immutabilité du litige, le demandeur, bien qu'il ne puisse pas de façon unilatérale changer les termes du débat, peut cependant former une demande additionnelle qui, tendant au même but que la demande initiale, s'y rattache intimement en raison de l'identité de cause et d'objet.

En l'occurrence, même si la demande tendant à des dommages et intérêts pour frais de déménagement et garde-meubles et de l'indisponibilité des lieux dans le chef de PERSONNE2.) n'a pas été formulée en tant que telle expressément

dans l'assignation introductive d'instance, il n'en reste pas moins qu'elle est à qualifier de demande additionnelle par rapport aux demandes en dommages et intérêts y formulées et est en tant que telle recevable, comme se rattachant à la demande originaire par un lien suffisant.

Le jugement de première instance est donc encore à confirmer quant à ce point.

- *Quant au fond*

- Quant à la demande basée sur l'article 544 du Code civil

En ce qui concerne le fond, les juges de première instance ont fait une exacte relation des faits à la base du litige à laquelle la Cour se réfère et qui se résume comme suit :

PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement se situant au-dessus de celui de PERSONNE1.) au ADRESSE4.), L-ADRESSE5.).

Au courant du mois d'octobre 2016, PERSONNE1.) a entrepris des travaux de transformation dans son appartement au cours desquels il a détruit un mur de soutènement sans avoir installé, avant la pose de la poutre de soutènement, les appuis nécessaires au support de la dalle du plafond qui constitue le plancher de la partie demanderesse.

Lors de ces travaux PERSONNE2.) a constaté des désordres et des dégâts affectant principalement le sol de son appartement. Elle demande indemnisation principalement sur base de l'article 544 du Code civil et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Aux termes de l'article 544 du Code civil *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.*

L'article 544 du Code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui. Il s'agit partant d'une responsabilité sans faute prouvée : la victime d'un trouble de voisinage n'a pas besoin d'établir une faute de l'auteur du trouble. La responsabilité pour troubles de voisinage a un caractère objectif, de sorte qu'elle existe en dehors de toute faute. La seule preuve à rapporter par le demandeur est celle du préjudice. Il y a lieu à réparation dès que la relation directe de cause à effet est établie.

La qualité de propriétaire de l'appartement situé en-dessous de celui de la demanderesse dans le chef de PERSONNE1.) n'est pas contestée.

L'expert PERSONNE4.), nommé par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 29 novembre 2019, a constaté que PERSONNE1.) a procédé à la démolition d'un mur de briques d'une épaisseur de 11 cm et à la pose d'une poutrelle métallique IPE 200.

L'expert note que cette poutrelle posée n'est pas adaptée aux charges qu'elle doit supporter. L'expert conclut encore que le dimensionnement et la mise en œuvre de la poutrelle posée ne répondent pas aux règles de l'art en la matière et que cette situation ne pourrait pas subsister.

Dans la mesure où les premiers désordres dans l'appartement de PERSONNE2.) sont apparus lors de la démolition dudit mur dans l'appartement de PERSONNE1.), l'expert en déduit que les ouvrages n'ont pas été ébranlés valablement lors de cette phase des travaux.

L'expert ajoute que la poutrelle installée par PERSONNE1.) est également à l'origine des fissures apparues dans l'appartement de la demanderesse qui témoignent, selon l'expert, vraisemblablement, d'une progression de l'affaissement de la dalle.

Contrairement aux allégations de la partie appelante, l'expert OLINGER, dans son rapport du 6 novembre 2017, fait également état de fissures en chiffrant l'indemnité de moins-value à laquelle PERSONNE2.) pourrait prétendre notamment pour *malaise et insécurité d'habiter un appartement présentant des défauts (fissures et vibrations)*.

Les développements faits par PERSONNE1.) quant à l'absence de preuve de l'apparition des fissures suite aux travaux effectués sont dès lors à rejeter.

La relation causale entre les travaux effectués dans l'appartement de PERSONNE1.), donc entre le fait de PERSONNE1.), et le dommage invoqué par PERSONNE2.) est dès lors établie.

La Cour considère que les dégâts causés par PERSONNE1.), énumérés dans le rapport d'expertise KREUSCH, constituent un trouble certain, actuel et excessif causé.

Il s'ensuit que le fondement de la demande de PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE1.) est donné sur base de l'article 544 du Code civil.

La décision de première instance est à confirmer quant à ce point.

- Quant aux travaux à réaliser par PERSONNE1.)

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a condamné la partie adverse à faire exécuter les travaux de remplacement, respectivement de mise en conformité de la poutrelle par une entreprise de construction sérieuse et sous la surveillance de l'expert, sinon d'un bureau d'études spécialisé.

Elle interjette cependant appel incident contre ledit jugement et demande à ce que PERSONNE1.) soit condamné à exécuter et finaliser ces travaux dans un délai de quatre mois à compter de la date de l'arrêt, sous peine d'astreinte de 500.- euros par jour de retard et ce sans que l'astreinte ne soit plafonnée.

Les travaux préconisés par l'expert sont :

- Le dégagement du faux-plafond et l'évacuation
- L'étañonnement de la dalle de l'appartement de la partie SOCIETE1.)
- La réalisation des asselets de part et d'autre de la poutrelle
- L'évacuation de la poutrelle existante
- La fourniture et la mise en œuvre de la poutrelle IPE 330.

Le tribunal de première instance a, en tenant compte des congés collectifs qui étaient sur le point de commencer au moment du prononcé, accordé un délai de cinq mois à compter de la signification du jugement, à PERSONNE1.) pour commencer les travaux et un délai de huit mois pour les achever.

Au vu du fait que PERSONNE1.) ne maîtrise ni l'agenda des entreprises chargées de l'exécution desdits travaux, ni les délais de livraison du matériel, le jugement de première instance est à confirmer quant à ce point.

Néanmoins, en tenant compte du moment de l'apparition des dégâts et en l'absence du moindre effort de l'appelant pour y remédier depuis, la Cour estime cependant qu'une astreinte de 250.- euros par jour de retard d'exécution, plafonnée à 15.000.- euros, est adaptée aux circonstances de la cause.

Le jugement de première instance est dès lors à réformer quant à ce point.

- Quant aux préjudices invoqués par PERSONNE2.)

PERSONNE2.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les montants suivants :

- 30.000.- euros du chef de moins-value de l'appartement
- 30.128,09.- euros du chef de coût des travaux de réfection de l'appartement
- 10.000.- euros du chef des frais de déménagement et de garde-meuble
- 5.000.- euros du chef de l'indisponibilité des lieux
- 20.000.- euros du chef de dommage moral

- Quant à la moins-value de l'appartement

PERSONNE2.) interjette appel incident contre le jugement de première instance en ce qu'il a rejeté sa demande de ce chef au motif qu'il s'agirait d'un préjudice doublement hypothétique, alors que ni la vente future de l'appartement, ni sa moins-value future ne seraient établies.

Elle fait valoir à ce sujet que même si l'expert préconise l'étañonnement de la dalle ainsi que le remplacement de tout le revêtement du sol, le problème ne

serait ainsi réglé qu'en apparence, alors que le sol au niveau de sa cuisine et de son salon ne sera plus jamais au niveau du reste de l'appartement.

En outre, dans le cadre d'une vente de l'appartement, et au regard de son obligation de loyauté, elle devrait faire part aux nouveaux acquéreurs des dégâts ayant affectés l'appartement et le prix de vente serait nécessairement revu à la baisse.

Elle conclut dès lors à la réformation du jugement de première instance et à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 30.000.- euros.

La Cour renvoie à ce sujet au rapport d'expertise KREUSCH qui précise à la fin de son rapport que lorsque les travaux qu'il recommande dans son appartement, à savoir le rebouchage des fissures et le remplacement de l'ensemble du revêtement de sol en carrelage ainsi que des plinthes correspondantes de l'espace salon/cuisine, seront effectués, aucune moins-value ne subsistera.

Il y a lieu de rappeler à cet égard qu'il ne faut s'écarter des conclusions de l'expert que s'il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé les données lui soumises. Un tel élément sérieux n'a pas été apporté par PERSONNE2.) et le jugement est à confirmer sur ce point.

- Quant au coût des travaux de réfection de l'appartement

PERSONNE2.) interjette encore appel incident contre le jugement de première instance en ce qu'il a suivi les conclusions de l'expert qui a chiffré les travaux de réfection de son appartement à un montant forfaitaire de 8.250.- euros HTVA.

Elle explique avoir fait réaliser plusieurs devis et qu'en se fondant sur le devis le moins élevé, et en tenant compte de la réparation intégrale de son dommage, il y aurait lieu à réformation du jugement entrepris et à condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 30.128,09 euros de ce chef.

Elle critique le rapport d'expertise notamment en ce qu'il n'a pas tenu compte du démontage de la cuisine, pourtant indispensable pour la réalisation des travaux. En outre, l'expert se serait limité à chiffrer de manière forfaitaire ce poste sans expliquer sa méthode de calcul et sans ventilation entre les différents travaux à réaliser.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande au motif que PERSONNE2.) tenterait de cette manière de rénover son appartement aux frais de la partie appelante.

Il y a lieu de rappeler qu'en ce qui concerne les travaux correctifs nécessaires pour remédier aux désordres constatés dans l'appartement de PERSONNE2.), à savoir principalement un affaissement du carrelage et du plancher, ainsi que des fissures, l'expert préconise le rebouchage des fissures apparues dans les locaux concernés et la remise en peinture de l'entièreté des locaux, ainsi que

le remplacement de l'ensemble du revêtement de sol en carrelage et des plinthes correspondantes de l'espace salon/cuisine.

La Cour constate que le devis de l'entreprise de construction SOCIETE2.) sur lequel PERSONNE2.) se base à l'appui de sa demande vise exactement les travaux correctifs des désordres constatés par l'expert.

Ce devis concerne en plus des frais pour l'installation du chantier et le démontage et le stockage de la cuisine pendant la durée des travaux et le remontage par la suite.

Dans son rapport d'expertise PERSONNE4.) avait relevé que les frais de déménagement et de garde-meubles ne seraient pas à allouer alors que cette action ne serait pas nécessaire afin de réparer le dommage subi.

Or, même s'il est de jurisprudence constante que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts qu'avec une grande prudence, la Cour considère qu'il est inconcevable que le remplacement de l'ensemble du revêtement de sol en carrelage ainsi que les plinthes correspondantes de l'espace salon/cuisine soit effectué sans que la cuisine ne soit démontée et stockée pendant la durée des travaux et remontée par la suite.

Dans la mesure cependant où PERSONNE2.) a en plus des frais de réfection de son appartement réclamé de manière séparée des frais de démontage de la cuisine et des frais de déménagement et de garde-meubles, il n'y a cependant pas lieu de considérer ces frais sous le poste du « coût des travaux de réfection de l'appartement ».

Au vu des éléments du dossier, la Cour constate que le coût de réfection retenu de manière forfaitaire par l'expert KREUSCH ne traduit pas fidèlement la réalité actuelle du préjudice subi par PERSONNE2.) et se révèle manifestement insuffisant. En effet, le devis de la société SOCIETE2.) mentionne un montant nettement supérieur à celui retenu par l'expert. Il convient également de tenir compte de la hausse significative tant des prix des matériaux que de la main-d'œuvre intervenue depuis le dépôt du rapport d'expertise en juin 2022.

En conséquence, au regard du devis détaillé versé par la demanderesse et en faisant abstraction du poste « *Démontage de la cuisine, stockage pendant la durée de travaux et remontage. toute la durée des travaux* » d'un montant de 6.500.- euros, il y a lieu de réformer les juges de première instance et de dire la demande de PERSONNE2.) fondée de ce chef pour le montant de 22.523,08 (25.750,50 – 6.500 + 17% TVA) euros.

- Quant aux frais de déménagement et de garde-meuble

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il lui a alloué le montant de 10.000.- euros à titre de frais de démontage de la cuisine et de frais de déménagement et de garde-meubles.

L'appelant renvoie au rapport d'expertise qui a retenu que les frais de déménagement et de garde-meuble ne sont pas nécessaires dans le cadre des travaux correctifs préconisés. A titre subsidiaire il fait noter que le montant de 10.000.- euros alloué par le tribunal ne serait pas détaillé par des éléments du dossier et devrait dès lors être revu à la baisse. En outre, il s'agirait d'un préjudice éventuel et futur qui ne serait, d'après une jurisprudence constante, pas indemnisable.

Tel que développé ci-dessus, il est inconcevable d'effectuer les travaux de remplacement de l'ensemble du revêtement de sol en carrelage de l'espace cuisine/salon sans démonter la cuisine et déménager les meubles, alors que le revêtement en-dessous des meubles de la cuisine est également à retirer et à remplacer, de même que la chape qui doit être décapée.

Le devis versé par PERSONNE2.) émis par l'entreprise de construction SOCIETE2.) a chiffré le démontage de la cuisine, son stockage et le remontage au montant de 6.500.- euros. A cela s'ajoute encore les frais de déménagement et le stockage des autres meubles de l'appartement et notamment du salon, de sorte que la Cour confirme le jugement de première instance en ce qu'il a dit fondée la demande de ce chef pour le montant forfaitaire de 10.000.- euros.

- o Quant au montant redû du chef de l'indisponibilité des lieux

PERSONNE2.) conclut à la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000.- euros du chef de la réparation du préjudice subi du fait de l'indisponibilité des lieux.

Elle interjette dès lors appel incident contre le jugement de première instance en ce que seulement un montant de 2.000.- euros lui a été alloué de ce chef.

PERSONNE1.) conclut au débouté de la demande et à la réformation du jugement entrepris.

La Cour considère que le préjudice du fait de l'indisponibilité des lieux est indéniable alors que les travaux de remise en état affecteront la jouissance de PERSONNE2.) de son appartement. Ce préjudice a été évalué correctement *ex aequo et bono* par le tribunal au montant de 2.000.- euros et le jugement de première instance est encore à confirmer quant à ce point.

- o Quant à l'indemnisation du dommage moral

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu le principe du dommage moral subi, mais elle interjette appel incident en ce qu'il n'a évalué ce dommage qu'au montant de 2.000.- euros et réclame un montant de 20.000.- euros.

A l'appui de sa demande, elle fait valoir que les dégâts à son appartement sont apparus en 2016 et que depuis elle a été contrainte de voir l'état de son appartement se dégrader.

Elle renvoie à cet égard au rapport de l'expert KREUSCH qui retient que la situation actuelle (donc celle de 2022) ne pourra pas être laissée en place telle quelle. L'expert fait encore état d'une évolution des dégâts au fil du temps.

Dans la mesure où les travaux de redressement préconisés par l'expert n'auraient toujours pas été réalisés par la partie adverse et que la situation s'aggraverait, sa demande en indemnisation du préjudice moral devrait être déclarée fondée pour le montant réclamé de 20.000.- euros.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande en soutenant que PERSONNE2.) resterait en défaut d'établir tant l'existence même que l'étendue du dommage allégué.

La demande de ce chef serait dès lors à rejeter et le jugement entrepris à réformer en ce qu'il a reconnu l'existence d'un préjudice moral dans le chef de PERSONNE2.) et dit la demande fondée pour le montant de 2.000.- euros.

La Cour considère qu'au regard du rapport de l'expert KREUSCH qui a clairement signalé que cette situation ne pourrait perdurer, mais qui n'a pas fait état de mesures urgentes à mettre en place et en tenant compte de l'ampleur des dégâts causés et l'écoulement du temps depuis l'apparition des premiers désordres, le préjudice moral de PERSONNE2.) qui voit quotidiennement l'état de son appartement se dégrader, est établi.

Le jugement de première instance est en conséquence à confirmer pour avoir chiffré à bon droit l'indemnisation du préjudice moral au montant de 2.000.- euros.

- Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il l'a débouté de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Il est également à débouter de cette demande en instance d'appel.

Le jugement de première instance est encore à confirmer en ce qu'il a dit à juste titre, la demande de PERSONNE2.) fondée de ce chef pour le montant de 1.500.- euros.

PERSONNE2.) requiert une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

Comme l'intimée a dû faire assurer sa défense par rapport à un appel injustifié, il paraît inéquitable de laisser à sa charge exclusive l'intégralité des sommes qu'elle a dû exposer, non comprises dans les dépens.

Sa demande est à déclarer fondée pour le montant de 2.500.- euros.

PERSONNE1.) réclame encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur d'un montant de 5.000.- euros.

Au vu de l'issue du litige, il est à débouter de cette demande.

La partie intimée conclut finalement à la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance y compris les frais d'expertise KREUSCH. Elle interjette appel incident contre le jugement de première instance en ce que PERSONNE1.) n'a pas été condamné aux frais de l'expertise OLINGER. Elle soutient à cet égard que cette expertise OLINGER aurait été écartée à la demande de PERSONNE1.) et que les conclusions de l'expert OLINGER auraient été identiques à celles de l'expert KREUSCH. En raison du laps de temps écoulé depuis la première expertise la situation ne se serait qu'aggravée. Les deux expertises n'auraient été rendues nécessaires qu'en raison du refus de PERSONNE1.) de reconnaître ses torts.

En principe, les frais de justice comprennent les frais d'expertise judiciaire (Morel, Traité élémentaire de procédure, n° 692, p.34) et sont à supporter, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, par la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du litige, les frais de l'expertise KREUSCH seront à supporter par l'appelant comme l'ont justement relevé les juges de première instance. En effet, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a mis les frais et dépens, y compris les frais de l'expertise KREUSCH à charge de PERSONNE1.), cette mesure ayant permis d'engager sa responsabilité et de chiffrer l'indemnisation devant revenir à PERSONNE2.).

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de l'appelante l'entièreté des frais et dépens des deux instances.

Dans la mesure où le rapport d'expertise OLINGER a été annulé à la demande de PERSONNE1.) pour avoir violé le principe du contradictoire, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a laissé les frais y relatifs à charge de PERSONNE2.).

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident ;

déclare l'appel principal non fondé ;

déclare l'appel incident partiellement fondé,

**par réformation** du jugement entrepris ;

fixe l'astreinte liée à la condamnation de PERSONNE1.) de faire réaliser les travaux dans son appartement préconisés par l'expert au montant de 250.- euros par jour de retard, plafonnée à 15.000.- euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 23.628,09 euros du chef des travaux de réfection de son appartement ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en remboursement du montant de 5.000.- euros au titre des frais d'avocat exposés non fondée ;

partant en déboute ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

dit la demande de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et fondée à hauteur de 2.500.- euros ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer le montant de 2.500.- euros à PERSONNE2.) de ce chef ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, premier conseiller, en présence du greffier assumé Jil WEBER.