

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00116

Audience publique du mercredi, 12 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-05442

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 6 juin 2023,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 6 juin 2023, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Luc MAJERUS, a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

Maître Jean KAUFFMAN s'est constitué pour la SOCIETE1.) en date du 12 juin 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-05442 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 26 octobre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Jean KAUFFMAN a conclu en date du 23 janvier 2024 et du 8 mars 2024, tandis que Maître Luc MAJERUS a conclu en date du 19 février 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 21 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 29 mai 2024 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 29 mai 2024 par le Président de chambre.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, PERSONNE1.), demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- condamner la SOCIETE1.) au paiement des dommages causés, ainsi que des frais relatifs à la remise en état de l'habitation de PERSONNE1.) s'élevant à 76.474,23.-euros;
- condamner la SOCIETE1.) à lui payer la somme de 15.000.-euros à titre de préjudice matériel en raison des frais exposés par lui durant la cohabitation chez sa sœur (250.-euros par mois depuis décembre 2022), ainsi que le paiement du crédit de sa maison qui continue malgré le fait qu'il ne puisse plus y habiter, s'élevant à 2.060,84.-euros par mois;
- condamner la SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.000.-euros à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant à évaluer par le Tribunal ou à dire d'expert;

- condamner encore la SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- condamner finalement la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 11 avril 2019, il a signé un contrat d'assurance habitation portant le numéro NUMERO2.) avec la SOCIETE1.).

Ledit contrat porterait sur la couverture d'une maison individuelle située à L-ADRESSE1.), ainsi que son contenu.

En date du 28 décembre 2022, PERSONNE1.) aurait subi un important sinistre (n° NUMERO3.) dans son habitation.

En effet, étant donné la période de froid intense durant le mois de décembre, une conduite d'alimentation d'eau d'une salle de bain située au deuxième étage aurait lâché, provoquant le sinistre en l'espèce.

A ce titre, l'inspecteur Monsieur PERSONNE2.) aurait été délégué par la SOCIETE1.) afin de réaliser un rapport lors de son passage sur les lieux le 10 janvier 2023.

Suite au passage de l'inspecteur et suivant courrier du 24 janvier 2023, la SOCIETE1.) aurait signifié son intention de ne pas prendre en charge les dégâts relatifs au sinistre. A cet égard, Monsieur PERSONNE2.) attesterait que PERSONNE1.) n'habiterait plus dans les lieux depuis novembre 2022 et que le chauffage serait éteint depuis cette date, sans que les conduites d'eaux n'aient été purgées.

Afin de justifier ce refus d'intervention, la SOCIETE1.) invoquerait dans son courrier une prétendue condition générale du contrat d'assurance signé par PERSONNE1.) qui stipulerait que *« sont exclus de la garantie, les dommages causés par le gel, dans les logements libres de toute occupation, à moins d'avoir vidangé les installations sanitaires et de chauffage central (si elles ne sont pas protégées par un produit antigel) et coupé le robinet d'alimentation générale »*.

Pourtant, seule serait mentionnée la condition générale suivante : *« Ce contrat ne garantit pas, en complément des exclusions et limitations figurant par ailleurs, les dommages directs et consécutifs ou leurs aggravations occasionnés aux bâtiments totalement inoccupés pour cause de réparation ou de transformation, à l'exception des dommages causés par un incendie, une implosion ou une explosion »* (point 5 du Contrat Home 0316).

Aucune référence ne serait donc faite à cette exclusion dans les conditions générales acceptées par PERSONNE1.) lors de la signature du contrat d'assurance.

De plus, les circonstances de fait entourant la survenance du sinistre seraient formellement contestées.

A ce titre, PERSONNE1.) aurait fait part de ses revendications et observations concernant les affirmations de la SOCIETE1.) dans un courriel du 30 janvier 2023. Il expliquerait que ce ne sont pas des travaux de rénovations comme l'attesterait l'expert, mais bien des travaux de rafraîchissement, justifiant ainsi que la maison ait été vidée d'une partie de son mobilier.

De plus, et nonobstant l'absence de mention relative à l'obligation de laisser le chauffage allumé dans le bâtiment, PERSONNE1.) conteste que le chauffage était éteint depuis novembre 2022, date à laquelle l'expert considère que PERSONNE1.) n'habitait plus dans les lieux.

A ce sujet, PERSONNE1.) aurait fait part de son initiative de couper la vanne d'eau principale, ainsi que l'électricité suite à la rupture des conduites le 28 décembre 2022, afin d'éviter tout autre dommage.

Son comportement préventif et responsable ne saurait dès lors lui être reproché et justifier un refus d'intervention de la part de l'assureur, d'autant plus que PERSONNE1.), en tant qu'assuré et selon le point 6 des conditions générales dudit contrat, doit « *prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour sauvegarder ses biens et limiter l'importance des dommages.* »

Troisièmement, PERSONNE1.) réfuterait fermement les affirmations de l'expert au sujet de la prétendue inoccupation de la maison dont il serait question. A cet égard, il affirme qu'il s'agirait de sa résidence principale dans laquelle il habiterait de façon continue depuis le 7 mai 2018. En raison des travaux de rafraîchissement effectués, une partie des meubles aurait dû être enlevée, mais cela ne prouverait aucunement que PERSONNE1.) n'y réside plus.

Quatrièmement, la notion de « *bâtiment inoccupé* » serait d'autant plus questionnable lorsqu'on lit dans le contrat Home n°NUMERO4.) que « *l'habitation ne reste pas inoccupée durant plus de 90 jours consécutifs pendant une année* », ce qui laisserait penser qu'un bâtiment n'est considéré comme inoccupé qu'à partir du 90^{ème} jour, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Suivant courrier du 6 avril 2023, la SOCIETE1.) aurait de nouveau contesté les dires de PERSONNE1.), mais rajouté que ce dernier aurait affirmé lors de la visite des lieux et en présence de l'inspecteur qu'il n'habitait plus dans la maison et que le chauffage n'avait pas été mis en route depuis. Or, ceci serait formellement contesté par PERSONNE1.).

Ces propos seraient d'autant plus déroutants alors qu'une amie de PERSONNE1.), à savoir PERSONNE3.), confirmerait la version des faits de celui-ci étant donné qu'elle aurait été présente lors du passage de l'inspecteur.

Une mise en demeure aurait été adressée par l'intermédiaire du mandataire de PERSONNE1.) à la SOCIETE1.) en date du 8 mai 2023 afin de lui proposer un arrangement à l'amiable.

Suivant courrier recommandé au mandataire de PERSONNE1.) en date du 10 mai 2023, la SOCIETE1.) aurait fait savoir qu'elle entendait pourtant maintenir sa position initiale sans aucune justification ni motivation.

Par un courrier recommandé du 24 mai 2023, la SOCIETE1.) aurait été invitée à se présenter pour la date du 31 mai 2023 à une expertise contradictoire. Le courrier recommandé aurait bien été réceptionné par la SOCIETE1.), mais celle-ci n'aurait pas cru nécessaire d'assister à l'expertise, qui serait dès lors présumée contradictoire.

Les dégâts causés par ce sinistre auraient été évalués à la somme de 21.474,23.-euros et la remise en état à près de 55.000.-euros par la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) serait toujours dans l'impossibilité de retourner dans sa maison en raison des dégâts, mais aussi de la moisissure présente dans une grande partie de celle-ci. En effet, la moisissure ne cesserait de croître manifestement en raison de l'absence d'intervention de la part de la SOCIETE1.), causant alors des dégâts irréversibles.

PERSONNE1.) serait donc contraint de vivre chez sa sœur à L-ADRESSE3.), en attendant la remise en état de sa maison. A cet égard, il serait obligé de participer aux frais relatifs à la vie courante, estimés à environ 250 euros par mois.

PERSONNE1.) souhaiterait entreprendre les travaux de réfection prochainement, ceux-ci devant probablement se prolonger sur plusieurs mois, nécessitant ainsi son déménagement officiel chez sa sœur.

Il soutient que cette situation ne serait ni appréciable ni vivable pour lui, celui-ci ne demandant qu'à retourner vivre dans sa maison le plus rapidement possible.

En droit, PERSONNE1.) base sa demande sur les articles 1134 et 1135-1 du Code civil.

La SOCIETE1.) fait valoir être l'assureur habitation de PERSONNE1.).

En sa qualité d'assureur habitation de PERSONNE1.), elle aurait assuré l'habitation sise à L-ADRESSE1.), par le biais d'un contrat d'assurance habitation portant le n°NUMERO4.), signé en date du 11 mars 2019.

En date du 28 décembre 2022, un sinistre se serait produit dans l'habitation de PERSONNE1.).

Cette date du 28 décembre 2022 serait actuellement avancée par la SOCIETE1.). Toutefois celui-ci aurait déclaré lors de la visite de l'expert de la SOCIETE1.) du 10 janvier 2023 que le sinistre a dû se produire vers la mi-décembre 2022, c'est-à-dire à une période de température extrêmement basse.

En effet, une conduite d'eau située dans la salle de bains au deuxième étage de l'habitation aurait lâché, ce qui aurait provoqué un important dégât des eaux.

En date du 10 janvier 2023, un inspecteur de la SOCIETE1.), à savoir PERSONNE2.), se serait rendu sur les lieux en présence de PERSONNE1.). Lors de cette inspection des lieux, l'inspecteur aurait constaté que l'habitation était vidée de tous ses meubles.

PERSONNE1.) aurait affirmé à l'inspecteur avoir vidé la maison depuis novembre 2022 afin de réaliser des travaux d'embellissement.

Lors de la visite de l'inspecteur, les travaux d'embellissement n'étaient pas encore en cours, sauf dans deux pièces au premier étage où du papier avait été arraché.

L'inspecteur aurait constaté que de l'eau s'était écoulée du deuxième étage au rez-de-chaussée principalement sur le pignon gauche et la façade arrière de l'habitation. Cet écoulement d'eau aurait provoqué de nombreux dommages au sein de la maison, notamment des décollements de plâtres ou encore des moisissures en raison de la forte humidité et l'absence de chauffage au sein de l'habitation.

L'inspecteur aurait constaté que l'écoulement de l'eau provenait d'un déboitement d'un raccord sur une conduite en cuivre d'adduction d'eau.

PERSONNE1.) aurait confié à l'inspecteur que depuis novembre 2022, le chauffage était éteint et que les conduites d'eau de la maison seraient restées sous pression et non purgées.

L'inspecteur aurait fait remarquer dans son rapport qu'en décembre 2022, des températures très basses auraient été constatées et que le dommage occasionné devait résulter du gel, associé au fait que les conduites étaient non purgées et sous pression.

En date du 24 janvier 2023, la SOCIETE1.) aurait informé PERSONNE1.), sur base du rapport de l'inspecteur, de la non prise en charge de son préjudice, car celui-ci n'était pas couvert par les garanties de la police souscrite.

En droit, la SOCIETE1.) fait valoir qu'il importerait de signaler que PERSONNE1.) reconnaît que le sinistre est dû à une conduite d'alimentation d'eau qui a lâché durant le froid intense au courant du mois de décembre 2022.

Cette affirmation reprise dans l'exploit introductif d'instance corroborerait l'affirmation de PERSONNE1.) reprise dans la mise en demeure du 8 mai 2023.

Les parties seraient d'accord sur ce point qui relèverait son importance et il y aurait lieu d'en déduire les conséquences juridiques qui en découlent.

PERSONNE1.) baserait son action sur les articles 1135-1 et 1134 du Code civil.

Or, aucun manquement contractuel ne saurait être reproché à la SOCIETE1.).

Le contrat d'assurance habitation entre parties renfermerait sur 11 pages des conditions d'assurance signées qui renverraient à la page 11 des conditions générales et spéciales qui feraient partie intégrante de ce contrat et que le preneur d'assurance déclare avoir acceptées.

La page 9 de ce document renfermerait la mention suivante :

« Font partie intégrante du contrat les conditions spéciales CSLuFR_HOME_MIND_0316 accessibles sur notre site internet MEDIA1.) ».

Il y aurait partant lieu de se référer également aux conditions générales versées à titre de pièce 1 par la SOCIETE1.).

Compte tenu de ce qui précède, il serait renvoyé aux conditions spéciales CSLuFR_HOME_MIND_0316 et plus particulièrement au point « événements climatiques et naturels » repris à la page 6 qui stipulerait ce qui suit :

« Concernant les dommages causés par le gel

La garantie n'est pas acquise :

(...)

- A l'intérieur des bâtiments ne disposant pas d'une installation de chauffage pourvue d'une alimentation continue;*
- Dans les logements libres de toute occupation, à moins d'avoir vidangé les installations sanitaires et de chauffage central (si elles ne sont pas protégées par un produit antigel) et coupé le robinet d'alimentation générale.*

(...) ».

Or, il ressortirait du rapport rendu par l'inspecteur et réalisé en présence de PERSONNE1.) que le chauffage n'était pas pourvu d'une alimentation continue au moment des faits.

Quand bien même PERSONNE1.) n'aurait pas mentionné que le chauffage n'était pas pourvu d'une alimentation continue, il ressortirait de ses déclarations que l'habitation n'était pas occupée au moment des faits et que les installations sanitaires et de chauffage central n'avaient pas été préalablement vidangées.

En effet, le rapport de l'inspecteur préciserait que *« le déboitement du raccord au droit d'une soudure et un rétrécissement de la conduite sont caractéristiques à un problème de gel des installations non purgée et toujours sous pression. »*

Le rapport rendu par l'inspecteur prouverait à suffisance que les conditions conventionnelles de l'exclusion de la garantie d'assurance se trouvent remplies.

Le cas d'exclusion de garantie d'assurance étant en principe établi, il appartiendrait à l'assuré de prouver que le non-fonctionnement du chauffage, respectivement l'omission de vidange des installations ayant rendu le gel possible, étant dû à un cas de force majeure. Or, celui-ci resterait en défaut de le prouver.

La SOCIETE1.) soutient encore que PERSONNE1.) était parfaitement en mesure de connaître les conditions spéciales lors de la signature du contrat d'assurance habitation n°NUMERO4.) au sens de l'article 1135-1 du Code civil.

Chaque contrat d'assurance renfermerait des conditions qui seraient signées par les parties avec renvoi à des conditions spéciales qui ne sont pas signées.

Toutefois, cette absence de signature des conditions spéciales comprenant le cas d'exclusion sur lequel se baserait PERSONNE1.) ne les rendrait pas inopposables à celui-ci.

En effet, la page 9 des conditions du contrat d'assurance habitation renverrait à des conditions spéciales.

PERSONNE1.) aurait payé la prime, de sorte que les conditions spéciales seraient acceptées au sens de l'article 1135-1 du Code civil.

Les conditions spéciales NUMERO5.) seraient donc bien opposables à PERSONNE1.).

Un arrêt de la Cour d'Appel du 28 mars 2012 (n°37468) serait transposable au cas d'espèce concernant les conditions particulières du contrat d'assurance habitation.

A cela s'ajouteraient les conditions spéciales ou générales d'assurance qui définiraient les garanties accordées avec les obligations respectives des parties. Si les conditions générales et/ou spéciales devaient être inopposables, le contrat d'assurance, en fait et en droit, serait vidé de sa substance, de sorte qu'à défaut de détermination d'objet au sens de l'article 1129 du Code civil, il devrait être déclaré nul et de nul effet.

Finalement, par rapport au délai de 90 jours, il s'agirait de la déclaration faite par le preneur d'assurance qu'il n'abandonnerait pas son domicile pendant plus de 90 jours.

Toutefois, cette clause serait étrangère à la clause d'exclusion d'assurance reprise à la page 6 des conditions spéciales qui traiterait du cas spécifique des événements climatiques ou naturels.

La SOCIETE1.) soutient qu'en l'espèce, on se trouverait dans le cas de figure du logement libre de toute occupation, indépendamment de toute question de délai.

Au cas où par impossible le Tribunal ne retiendrait pas cette argumentation, on devrait considérer le principe de l'inoccupation temporaire de plus de 3 jours pendant la période hivernale, avec une réduction de 30% de l'indemnité à laquelle l'assuré pourrait, le cas échéant, prétendre.

L'attestation testimoniale versée par PERSONNE1.) ne perturberait en rien la version des faits telle que présentée dans le rapport établi par Monsieur PERSONNE2.).

Au vu des développements qui précèdent, il y aurait lieu de débouter purement et simplement PERSONNE1.) de sa demande basée sur les articles 1135-1 et 1134 du Code civil.

Il y aurait également lieu d'écarter l'attestation testimoniale pour être contraire à la version des faits présentée dans le rapport des faits établi par Monsieur PERSONNE2.).

De même, il ne serait pas inintéressant de mentionner que lors des photos prises par l'inspecteur au mois de janvier 2024, l'immeuble était vide de tout objet mobilier (à l'exception de la cuisine équipée).

En effet, si des objets mobiliers avaient été sur place au moment où le tuyau a lâché, ce dernier n'aurait pas non plus manqué d'être endommagé, ce qui manifestement n'aurait pas été le cas.

S'agissant des montants réclamés, la SOCIETE1.) fait remarquer que ce point n'est traité qu'en ordre d'extrême subsidiarité, alors qu'en principe, la question de l'indemnisation de devrait pas se poser.

Quant au montant de 76.484,23.-euros réclamé au titre de remise en état de l'habitation, celui-ci est contesté. Dans ce contexte, la SOCIETE1.) estime important de rappeler qu'il avait été envisagé par PERSONNE1.) de refaire des travaux dans sa maison, qu'on les qualifie d'embellissement ou de transformation, peu importe.

Ainsi, et au cas où la SOCIETE1.) devrait intervenir en faveur de PERSONNE1.), l'intervention de celle-ci se limiterait aux seuls dégâts occasionnés par le sinistre dont il est fait état, avec la réduction de 30%.

Il serait hors de question de procéder à un remplacement de la boiserie et à une réfection de la peinture, ces éléments ayant de toute façon été remplacés, indépendamment de la survenance ou non du sinistre.

Si le devis de remise en état de la société SOCIETE2.) semblerait encore être plus ou moins proche de la réalité, il n'en serait pas de même pour le rapport qui aurait été fait par l'expert BECKER qui lui reprendrait toutes sortes de travaux à réaliser, tel que le remplacement de 26 portes et tous autres travaux, notamment en revêtement de sol étranger au sinistre en question.

S'agissant du préjudice matériel, le montant de 15.000.-euros serait formellement contesté, tant dans son principe que dans son quantum. Il appartiendrait à PERSONNE1.) de prouver la réalité des dépenses, ainsi que le lien causal entre le sinistre et les dépenses prétendument engagées.

En ce qui concerne le préjudice moral de 5.000.-euros réclamé, celui-ci serait également formellement contesté, tant en son principe qu'en son quantum et il y aurait partant lieu de débouter PERSONNE1.) de ce chef de demande, sinon de le réduire à des plus justes proportions.

La SOCIETE1.) conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée et fait remarquer que les frais et honoraires d'avocat seraient réclamés sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et non pas sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La SOCIETE1.) demande partant au fond et en ordre principal de déclarer la demande de PERSONNE1.) non fondée et de condamner celui-ci aux frais et dépens de l'instance,

avec distraction au profit de Maître Jean KAUFFMAN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande également à voir rejeter la demande adverse en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande encore de lui donner acte qu'elle offre de prouver par voie de témoignage de PERSONNE2.) « *que lors de la visite des lieux du 10 janvier 2023 dans la maison appartenant à Monsieur PERSONNE1.) située à L-ADRESSE1.), ce dernier a déclaré à Monsieur PERSONNE2.) que la maison située à L-ADRESSE4.) n'était plus habitée ni occupée depuis la mi-novembre 2022.* »

En ordre subsidiaire et pour autant que de besoin, elle demande de lui donner acte de ses contestations par rapport aux montants revendiqués et dans cet ordre d'idée, de nommer un expert en matière de bâtiment, avec la mission se de prononcer sur les dégâts matériels affectant la maison située à L-ADRESSE1.), suite aux dégâts des eaux du mois de décembre 2022 et d'en chiffrer le coût de la réparation imputable aux seuls dégâts des eaux avec la réduction de 30%.

Elle propose comme expert Matthieu ZEIMET.

PERSONNE1.) conteste le fait qu'il aurait déclaré, lors de la visite de l'inspecteur, le 10 janvier 2023, que le sinistre se serait produit vers la mi-décembre, de sorte que seule la date du 28 décembre 2022 devrait être retenue. Cette date ressortirait d'ailleurs de la mise en demeure adressée par le mandataire de PERSONNE1.) à la SOCIETE1.) en date du 8 mai 2023, ainsi que de l'ensemble des courriers émis par la SOCIETE1.).

Il conteste également le fait que la maison ait été vidée de l'ensemble de ses meubles. Il reconnaît avoir vidé la maison d'une partie de son mobilier courant novembre 2022 afin d'effectuer des travaux de rafraîchissement. Nonobstant l'absence d'une partie du mobilier dans l'habitation, PERSONNE1.) n'aurait jamais cessé d'y vivre. D'ailleurs, il aurait toujours été domicilié à cette adresse durant les travaux effectués.

La SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve qu'il ne résidait effectivement plus dans ladite maison.

En ce qui concerne le chauffage, PERSONNE1.) conteste formellement avoir confié à l'expert mandaté par la SOCIETE1.) qu'il avait coupé le chauffage depuis novembre 2022 sans purger les conduites d'eau. Les propos de la SOCIETE1.) resteraient en l'état de pures allégations.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir qu'en vertu des articles 10 et 16 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, il appartiendrait à l'assureur, qui se prévaut d'une clause d'exclusion de garantie incluse dans des conditions générales, de démontrer non seulement les éléments factuels justifiant l'exclusion de garantie, mais surtout la connaissance par l'assuré de l'existence même de cette clause avant la signature de la police d'assurance, respectivement avant la survenance du sinistre.

Aux termes des alinéas 1 et 2 de l'article 1135-1 du Code civil, « *les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si celle-ci a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées. Il appartient à la partie qui prétend qu'une clause d'un contrat n'a pas été préétablie d'en rapporter la preuve* ».

L'alinéa 3 de l'article 1135-1 précité ajouterait qu'« *une clause est toujours considérée comme n'ayant pas fait l'objet d'une négociation individuelle lorsqu'elle a été rédigée préalablement par l'une des parties et que l'autre partie n'a, de ce fait, pas pu avoir d'influence sur son contenu, notamment dans le cadre d'un contrat d'adhésion (...)* ».

Il serait de principe que le contrat d'assurance est à qualifier de contrat d'adhésion dans lequel une des parties va rédiger au préalable les différentes clauses, alors que l'autre partie n'a pas d'influence sur le contenu même de ces clauses. Par conséquent, les conditions générales correspondraient à des documents ne pouvant avoir une valeur contractuelle qu'à la double condition que l'autre contractant sache qu'ils font partie du contrat et qu'il puisse en prendre connaissance ». Dès lors, « pour que la partie rédactrice de ces clauses non négociables puisse se prévaloir de leur contenu à l'égard de son cocontractant, elle va devoir démontrer que ces clauses sont opposables à ce dernier.

La connaissance des conditions générales serait subordonnée à une double connaissance portant, d'une part, sur l'inclusion des conditions générales dans le contrat et suppose que celui-ci renvoie expressément et clairement aux documents annexes et d'autre part, sur le contenu même de ces conditions, ce qui suppose en principe que celui-ci ait été remis au cocontractant.

Il aurait été considéré que la référence faite à des conditions générales, non reprises dans le document ni adressées en copie à l'autre partie, ne suffit pas à établir que celui-ci en aurait eu connaissance et cela même si ces conditions générales ont fait l'objet d'une publication officielle à laquelle il est renvoyé ou s'il est précisé que les conditions générales peuvent être obtenues sur demande ou consultées.

En l'espèce, le contrat d'assurance conclu entre parties en date du 11 mars 2019 stipulerait en page 9, au point relatif aux conditions spéciales que « *font partie intégrante du contrat les conditions spéciales CSLuFr_Home_Mind_0316 accessibles sur notre site internet MEDIA2.)* », ainsi qu'en page 10, au point relatif aux conditions générales que « *font partie intégrante du contrat les conditions générales NUMERO6.) accessibles sur notre site internet MEDIA2.)* ».

Il serait constant en cause que tant les conditions générales que les conditions spéciales dont se prévaudrait la SOCIETE1.) n'étaient pas annexées au prédit contrat conclu entre les parties et n'ont pas été remises à PERSONNE1.) au moment de la formation du contrat. Partant, la SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve que PERSONNE1.) doive être considéré comme ayant accepté ces conditions générales et spéciales.

Il conviendrait de constater que la SOCIETE1.) a manqué à rendre attentif PERSONNE1.) à cette clause de non-assurance.

Il y aurait donc lieu de conclure à l'inopposabilité des conditions spéciales relatives au contrat d'assurance conclu entre parties au litige, alors que les clauses invoquées par la SOCIETE1.) seraient des clauses limitatives de responsabilité non acceptées expressément par PERSONNE1.). Partant, à défaut d'acceptation expresse, les clauses ne seraient pas opposables à PERSONNE1.), de sorte que la clause d'exclusion de la garantie ne serait pas applicable.

Au cas où le Tribunal ne retiendrait pas l'inopposabilité des conditions générales et spéciales du contrat d'assurance à PERSONNE1.), il y aurait lieu d'écarter les clauses avancées par la SOCIETE1.), alors qu'elles créeraient un déséquilibre contractuel au détriment de PERSONNE1.), se heurtant aux articles 14 et 16 de la loi modifiée sur le contrat d'assurance et aux articles 211-2 et 211-3 du Code de la consommation sur les clauses abusives.

La SOCIETE1.) invoquerait la condition spéciale reprise à la page 6 afin de se soustraire à son obligation de paiement. Or, en vertu de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. Dès lors, l'assuré qui a déclaré un sinistre doit établir que les conditions de la garantie sont réunies et c'est alors à l'assureur qui dénie sa garantie de démontrer que les circonstances litigieuses entrent dans le champ d'une exclusion conventionnelle de risque, ou relèvent d'une déchéance de garantie.

Or, en l'espèce, les clauses avancées par la SOCIETE1.) seraient inapplicables aux prétentions. En effet, PERSONNE1.) conteste fermement avoir éteint le chauffage lors de la survenance du sinistre en date du 28 décembre 2022. A ce titre, il reconnaît avoir coupé le chauffage de la maison, ainsi que l'électricité après la survenance du sinistre, de sorte que lors de la venue de l'expert le 10 janvier 2023, la maison n'était pas chauffée.

En effet, l'initiative prise après la survenance du sinistre ne saurait lui être reprochée et justifier un tel refus d'intervention.

En tout état de cause, la SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve que PERSONNE1.) aurait coupé l'alimentation du chauffage avant la survenance du sinistre.

Il y aurait lieu de relever que si l'éclatement de la conduite est dû au gel, la cause exacte qui a rendu possible le gel de la conduite resterait cependant inconnue.

A ce stade, les affirmations de la SOCIETE1.) resteraient en l'état de pures allégations.

En outre, concernant la prétendue inoccupation de la maison d'habitation, PERSONNE1.) nie avoir laissé son logement libre de toute occupation au moment de la survenance du sinistre. Son comportement consistant à vider la maison d'une partie des meubles lors du début des travaux de rénovation, ne saurait suffire à prouver l'inoccupation de ladite maison. A cet égard, le certificat de résidence stipulerait bien qu'il réside depuis le 7 mai 2018 à cette même adresse.

De plus, l'effective occupation de PERSONNE1.) de ladite maison pourrait être aisément observée sur diverses photos où figurent notamment les murs recouverts de papier peint identique aux photos figurant dans le rapport de l'expert ou encore la cuisine équipée dont serait dotée cette maison.

En tout état de cause, il reviendrait à la SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'inoccupation effective de la maison par PERSONNE1.) avant la survenance du sinistre.

En outre, il y aurait lieu de souligner l'absence de toute définition et/ou explication de la notion de « *logement libre de toute occupation* », tant dans le contrat d'habitation que dans les prétendues conditions générales/spéciales.

A la lecture des documents transmis à PERSONNE1.), celui-ci ne serait en aucun cas à même de comprendre ce que couvre effectivement la notion d'inoccupation et quels sont les critères retenus par la compagnie d'assurance pour qualifier un bâtiment libre de toute occupation.

Pourtant, l'article 10 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance prévoirait une série d'informations que l'entreprise d'assurances doit fournir avant la conclusion du contrat, au preneur d'assurance de manière claire et précise par écrit. Parmi ces informations se retrouverait au point d) « *la définition de chaque garantie et option ainsi que toutes limitations et exclusions apportées à ces garanties.* »

De plus, le droit communautaire prévoirait en son article 5 de la directive 93/13 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, l'obligation de rédiger des clauses contractuelles de manière claire et compréhensible, permettant au consommateur d'en comprendre les termes et d'évaluer les risques éventuels.

En sus, les conditions spéciales qu'invoquerait la SOCIETE1.) prévoiraient même le cas d'une inoccupation temporaire de trois jours, tout en précisant que dans ce cas, « *vous devez pendant la période hivernale, mettre votre installation chauffage en position « hors gel », sans quoi nous procéderons à une réduction de 30% de l'indemnité à laquelle vous pouvez prétendre pour les dommages consécutifs du gel.* » Ainsi, selon cette même disposition, il y aurait lieu de conclure à une non-exclusion automatique de la garantie lorsque la maison reste inoccupée pendant trois jours.

Par conséquent, la SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve de l'arrêt de l'alimentation des chauffages, ainsi que l'inoccupation effective de la maison et la clause d'exclusion de la garantie ne saurait s'appliquer.

S'agissant des préjudices subis par PERSONNE1.), il fait valoir que suivant expertise qui se serait déroulée le 29 septembre 2013, les dommages auraient été évalués à 132.630,20.-euros. Ces frais résulteraient à suffisance des dégâts et désordres occasionnés par le sinistre.

Il fait encore valoir qu'en tout état de cause, le devis de la société SOCIETE2.) comprendrait uniquement les travaux de démontage des divers composants de ladite

maison tels que les revêtements, planches, plinthes ainsi qu'un séchage approfondi de l'ensemble de la maison. Ainsi, ce devis n'énumérerait en aucun cas les frais de remise en état post-travaux effectués par la société SOCIETE2.), alors que de nombreuses portes endommagées devront nécessairement être remplacées et des travaux de réfection seraient nécessaires après des infiltrations ou des inondations. Par conséquent, limiter les frais pris en charge par la SOCIETE1.) au seul devis de la société SOCIETE2.), ne suffirait pas à couvrir l'entièreté des frais à venir.

S'agissant de son préjudice matériel, celui-ci serait à réévaluer, alors que PERSONNE1.) séjournerait toujours chez sa sœur. PERSONNE1.) soutient qu'il aurait convenu avec sa sœur de son taux de participation aux frais de la vie courante, ainsi que des modalités, de sorte que cette participation ne se limiterait en aucun cas à des virements permanents, mais s'apprécierait plutôt comme une prise en charge ponctuelle dans les frais de nourriture, d'électricité ou autre. Cela expliquerait notamment le fait qu'il ne dispose pas de preuves tangibles relatives à cette participation.

Néanmoins, ces frais mensuels s'élèveraient en moyenne à la somme de 250.-euros.

Dès lors, le préjudice matériel serait à évaluer de la manière suivante :

- les frais exposés mensuellement à hauteur de 250.-euros par mois depuis la survenance du sinistre, soit la somme de 3.500.-euros (=250 x 14 mois);
- PERSONNE1.) devrait faire face à son crédit immobilier relatif à sa maison qui continuerait naturellement de courir et ce, malgré le fait qu'il ne puisse pas y résider. Il aurait ainsi été contraint de déboursier la somme de 28.851,76.-euros pour financer une maison dans laquelle il ne serait plus en mesure d'y habiter.

Il y aurait partant lieu de condamner la SOCIETE1.) à lui payer la somme de 32.351,76.-euros *ex aequo et bono*.

S'agissant du préjudice moral de 5.000.-euros réclamé, PERSONNE1.) soutient que ce montant serait justifié en raison de nombreux tracas auxquels il aurait été confronté du fait des infiltrations.

Ces dégâts auraient causé un trouble, voire une perte totale de jouissance certaine, alors que la maison ne serait plus habitable. Les dégâts seraient tels qu'il ne serait en aucun cas envisageable pour lui de retourner dans la maison dans son état actuel sans risquer de réelles conséquences pour son état de santé. Les photos prises par l'expert pourraient en attester. En effet, sur le long terme et en raison de la non-réactivité de la SOCIETE1.), se serait installée une grande présence de moisissure dans l'ensemble de la maison, nécessitant un traitement en profondeur et une remise en état totale.

PERSONNE1.) soutient avoir subi une pression morale alors qu'il aurait dû trouver une solution de relogement dans l'urgence, faute de quoi il se serait retrouvé à la rue.

Le dommage moral lui causé serait entièrement imputable à l'inertie de la SOCIETE1.).

SOCIETE1.) soutient qu'il serait étonnant que PERSONNE1.) conteste le fait que la maison était vidée de la quasi-totalité de ses meubles au moment des faits, alors que le rapport de Monsieur PERSONNE2.) avec les photos faites lors de cette visite confirmerait cet état de chose de maison vide.

La domiciliation de PERSONNE1.) ne prouverait en rien que la maison était bel et bien occupée lors de la survenance du sinistre et encore moins que les conduites auraient été vidangées.

De simples travaux de rafraîchissement ne nécessiteraient pas de vider totalement une maison de tout son mobilier, tel que le prétendrait PERSONNE1.).

La maison aurait donc bien été inoccupée au moment des faits.

Pour le surplus et relativement aux six photos communiquées, on ignorerait la date de la prise des photos. On ne saurait pas non plus si les meubles figurant sur lesdites photos garnissent la maison en cause et finalement, on remarquerait qu'il n'y aurait aucune photo déterminante par rapport à la présence d'un ou de plusieurs lits dans la maison en question.

Finalement, la SOCIETE1.) fait remarquer que PERSONNE1.) ferait valoir qu'il séjournerait toujours auprès de sa sœur, alors que tant dans ses conclusions en réplique que dans son assignation, il ferait toujours valoir son adresse à L-ADRESSE1.). Ceci confirmerait l'argumentaire de la SOCIETE1.) suivant lequel cette adresse ne correspondait déjà pas au domicile de PERSONNE1.) au moment du sinistre.

En droit, s'agissant des conditions générales, la SOCIETE1.) soutient que les conditions spéciales feraient bien partie du contrat d'assurance habitation, comme il serait écrit à la page 9 dudit contrat. De plus, PERSONNE1.) aurait pu prendre connaissance alors que celles-ci seraient disponibles sur le site internet de la SOCIETE1.) et accessible à toute personne, même non concernée par ledit contrat.

Sur ce point, la SOCIETE1.) renvoie à un arrêt rendu par la Cour d'Appel du 28 mars 2012 n°37463 du rôle suivant lequel il ne serait pas requis que la partie qui adhère au contrat ait effectivement connu les conditions spéciales, mais qu'il suffit qu'elle ait pu les connaître, ce qui manifestement serait le cas en l'espèce.

D'après la doctrine et d'autres décisions judiciaires rendues, il aurait été retenu que lorsque la personne à laquelle les conditions générales sont opposées a apposé sa signature sur un contrat dans lequel il est mentionné que par sa signature elle déclare avoir reçu les conditions générales et les conditions particulières régissant le contrat, en avoir pris connaissance et en approuver les termes, elle ne peut pas contester leur opposabilité.

De plus, pour que des conditions générales soient applicables, il ne serait pas nécessaire que la partie contractante ait signé les conditions générales, mais simplement qu'elle ait accepté des conditions générales en connaissance de cause.

Or, en concluant le contrat d'assurance habitation dans lequel il serait stipulé que « *font partie intégrante du contrat les conditions spéciales NUMERO5.) accessibles sur notre site internet MEDIA2.)* », PERSONNE1.) savait que ces conditions faisaient partie du contrat et aurait donc conclu le contrat en connaissance de cause, sinon du moins, il aurait été mis en mesure de connaître les conditions générales.

De façon générale, par rapport à l'article 6 des conditions spéciales maison individuelle, la SOCIETE1.) conclut à la non couverture du risque.

Ce n'est qu'en ordre subsidiaire qu'elle renvoie à l'article 14, alinéa 2 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance. Elle soutient que la faute lourde consistant à ne pas chauffer une habitation de manière continue ou à ne pas vidanger les installations sanitaires et de chauffage d'une maison inoccupée serait expressément et limitativement déterminée dans le contrat, de sorte que l'assureur serait en droit de ne pas intervenir.

La SOCIETE1.) renvoie à l'article 18 de la loi du 27 juillet 1997 et fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas chauffé de manière continue son habitation ou du moins n'aurait pas vidangé les installations sanitaires et de chauffage durant son absence, de sorte qu'il aurait manqué à son obligation déterminée par les conditions spéciales du contrat. Ce manquement aurait provoqué un déboitement du raccord au droit d'une soudure et un rétrécissement de la conduite provoquant le dégât des eaux et serait donc bien en relation causale avec la survenance du sinistre.

Un contrat d'assurance comporterait toujours des garanties, mais également des clauses d'exclusion dont le preneur d'assurance devrait tenir compte.

La SOCIETE1.) ne verrait pas en quoi le point concernant les événements climatiques ou naturels et plus particulièrement le point concernant les dommages causés par le gel créeraient un déséquilibre contractuel. En effet, ce serait une clause limitée au cas du gel, avec une description bien précise de la situation de fait exclue.

Un contrat d'assurance, quel qu'il soit, serait constitué d'obligations réciproques pesant sur l'assureur et sur l'assuré. Ce n'est pas parce qu'une clause ne va pas dans le sens voulu par une personne que cette clause se trouverait à l'origine d'un prétendu déséquilibre contractuel. La SOCIETE1.) renvoie dans ce contexte à l'arrêt précité de la Cour d'appel du 28 mars 2012.

Si on procédait à la lecture de l'article 6, on noterait que les logements libres de toute occupation ne bénéficient pas de la garantie, à moins qu'il y ait eu vidange des installations sanitaires et de chauffage central, si elles ne sont pas protégées par un produit antigel, et qu'il y a ait eu coupure du robinet d'alimentation générale.

La SOCIETE1.) conclut à une inoccupation totale prolongée et/ou continue des lieux, ainsi qu'à un sinistre dû au gel des installations sanitaires et de chauffage, PERSONNE1.) reconnaissant d'ailleurs qu'une conduite d'alimentation d'eau d'une salle de bains se situant au deuxième étage, pendant la période de froid intense durant le mois de décembre, aurait lâché, provoquant le sinistre en l'espèce. Or, une conduite lâcherait à partir du moment où elle se trouve affectée par le gel, ce qui aurait été le cas

en l'espèce, alors qu'il n'y aurait pas eu de fonctionnement de chauffage. Ceci ne serait pas étonnant dans la mesure où la maison aurait été libre de toute occupation.

Dans ce contexte, la SOCIETE1.) renvoie également à une inoccupation non pas temporaire, mais à une inoccupation continue avec une maison complètement laissée à l'abandon pendant au moins plusieurs semaines, sinon plusieurs mois.

La SOCIETE1.) soutient encore que PERSONNE1.) ne manquerait pas de considérer que certaines conditions lui seraient inopposables alors que pour réclamer l'indemnisation de son préjudice, il estimerait que d'autres conditions lui seraient applicables. Or, les conditions d'un contrat constitueraient un tout. En effet, PERSONNE1.) invoquerait le point 6 des conditions générales pour faire valoir qu'il aurait bien pris les mesures nécessaires pour limiter son préjudice. Si les conditions générales sont d'application, on ne verrait pas pourquoi les conditions spéciales ne le seraient pas.

Au vu de l'état dans lequel aurait été la maison lors de la venue de l'expert Monsieur PERSONNE2.), il ne pourrait qu'être retenu qu'elle était inoccupée et de ce fait non chauffée.

L'expert PERSONNE2.) serait formel : l'explosion de la conduite d'eau serait due à un problème de gel des installations non purgées et toujours sous pression. Mais selon PERSONNE1.), la cause qui aurait rendu le gel possible resterait inconnue, alors qu'il reconnaîtrait néanmoins qu'il s'agirait d'un dommage dû au froid intense du mois de décembre, partant au gel, et qu'un tuyau aurait lâché. Or, ce tuyau lâcherait justement lorsque pendant une période de froid intense, respectivement de gel, le chauffage n'est pas en état de fonctionnement, ce qui serait documenté à suffisance de droit.

Il ne pourrait y avoir mille explications à l'explosion de la conduite d'un radiateur se trouvant dans une maison vidée de tout son mobilier en plein hiver, qui plus est par des températures négatives. A partir du moment où un chauffage ne serait plus actionné comme cela aurait été le cas en l'occurrence, il faudrait obligatoirement procéder à la purge respectivement aux vidanges des conduites, ce qui n'aurait pas été le cas en l'occurrence.

Un certificat de résidence ne démontrerait en rien qu'une personne occupe bel et bien la maison. Il s'agirait d'un document administratif établi à un moment précis et qui ne démontrerait pas que lors de la survenance du sinistre, PERSONNE1.) occupait effectivement la maison, ni que celle-ci était chauffée ou encore que ses conduites étaient purgées.

Les photos versées par PERSONNE1.), qui ne seraient pas datées, montreraient la maison avec le même papier peint aux murs que celui sur les photos prises par l'expert PERSONNE2.) et ne démontreraient en rien une quelconque habitation de la maison lors de la survenance du sinistre. Du papier peint et une cuisine équipée ne prouveraient en rien qu'une maison est équipée.

Les notions de « *logement libre de toute occupation* » ne seraient pas des mots compliqués nécessitant de recourir à des définitions et/ou explications de la part de

l'assureur. Lorsqu'une notion serait utilisée dans un contrat d'assurance habitation, il y aurait lieu d'en retenir la définition commune applicable dans le cadre du contrat.

Une maison vidée de son mobilier serait à considérer comme un logement libre de toute occupation. PERSONNE1.) n'habitait pas réellement dans la maison lors de la survenance du sinistre et ce depuis un certain temps. Il suivrait des présomptions concordantes, mettant l'assureur en mesure d'établir au sens des articles 1315 et suivants du Code civil que la maison était vidée de toute occupation.

Des travaux de rafraîchissement ne nécessiteraient pas de vider l'intégralité de ses meubles la maison concernée par lesdits travaux.

L'article 10, point d) de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance aurait partant été respecté par la SOCIETE1.).

Conformément à l'article 5 de la directive 93/13 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, la SOCIETE1.) estime que la clause d'exclusion prévue à la page 6 des conditions spéciales serait parfaitement claire et compréhensible et permettrait d'évaluer les risques. Elle serait également licite.

Le point concernant l'occupation temporaire de trois jours pendant la période hivernale serait à analyser en une clause limitant la garantie en mettant à charge de l'assuré une réduction de 30% de l'indemnité à laquelle il peut normalement prétendre. Cependant, cette intervention limitée de l'assureur se concevrait uniquement dans les cas d'inoccupation temporaire et non pas dans les hypothèses d'inoccupation qui perdure comme cela aurait été le cas en l'espèce. Au contraire, il s'agirait simplement d'un autre cas de figure envisagé sans le cadre de l'exclusion de garantie, le cas de figure du logement libre de toute occupation étant plus prolongé dans le temps.

En tout état de cause, les conditions spéciales, ainsi que les conditions générales feraient partie intégrante du contrat d'assurance habitation et partant, la clause d'exclusion de garantie serait d'application.

S'agissant des montants réclamés, la SOCIETE1.) soutient qu'au titre de remise en état de l'habitation, PERSONNE1.) ne pourrait désormais procéder à une augmentation des montants qui n'auraient jamais fait l'objet d'une réclamation antérieure et qui d'ailleurs ne se trouveraient pas renfermés dans l'assignation, qui sur ce point, serait à analyser comme un contrat judiciaire conclu entre parties. Cette augmentation de 56.155,97.- euros devrait donc être déclarée irrecevable pour cause de demande nouvelle, sinon être déclarée non fondée.

Finalement, la SOCIETE1.) fait valoir que les relevés établis renseigneraient des travaux à effectuer, mais ne feraient pas la différence entre les travaux à faire en raison du sinistre et ceux que PERSONNE1.) avait de toute façon envisagé de faire pour remettre sa maison « à flot ».

La SOCIETE1.) tient à préciser que l'expert PERSONNE2.) estimait lors de sa visite que le coût du dommage s'élevait au moins à 20.000.-euros.

S'agissant du préjudice matériel réclamé, la SOCIETE1.) fait valoir que si PERSONNE1.) participe aux frais de nourriture et aux frais d'électricité, il aurait également dû se nourrir si le sinistre ne s'était pas produit et il devait dans cette hypothèse également régler des frais d'électricité de sa propre maison, ce qui ne serait plus le cas en l'occurrence. Ainsi, les éventuelles dépenses d'un côté seraient contrebalancées par des économies faites de l'autre côté.

Le montant de 28.851,76.-euros serait formellement contesté, alors qu'il ne se trouverait documenté par aucune pièce. De plus, il s'agirait également de dépenses qui ne sont pas en lien avec le sinistre, dans la mesure où de toute façon, le prêt qui a financé l'acquisition de ce bien immobilier doit de toute façon être remboursé, peu importe l'occupation ou non de la maison située à ADRESSE4.).

3. Motifs de la décision

3.1.1. Quant à la recevabilité de la demande

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas éternuée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

3.1.2. Quant à l'inopposabilité des conditions générales et spéciales du contrat d'habitation

PERSONNE1.) soutient que tant les conditions générales que les conditions spéciales dont se prévaudrait la SOCIETE1.) n'auraient pas été annexées au prredit contrat conclu entre les parties et ne lui auraient pas été remises au moment de la formation du contrat. Partant, la SOCIETE1.) resterait en défaut d'apporter la preuve que PERSONNE1.) doive être considéré comme ayant accepté ces conditions générales et spéciales.

L'article 1135-1 du Code civil qui régit les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties, dispose que « *les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si elle a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées.* »

L'article 1135-1 du Code civil n'exige pas que la partie contractante ait signé les conditions générales d'un contrat préétabli, mais il suffit qu'elle ait été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et qu'elle puisse être considérée comme les ayant acceptées (Cour 20 décembre 2018, n°45.055 du rôle).

C'est à la partie qui invoque une clause figurant parmi les conditions générales de prouver que son cocontractant en a eu connaissance et l'a acceptée et les juges du fond sont souverains pour apprécier les éléments de preuve apportés (Cour 19 juin 2019, n°44.562 du rôle).

Lorsque les conditions générales figurent dans un document annexe distinct du document contractuel, leur connaissance requiert deux conditions :

- le document doit en premier lieu comporter une mention faisant référence à ces conditions (Cass, 1^{re} civ., 17 novembre 1998, n° 96-15.126). En l'espèce, le contrat d'assurance renvoie aux conditions générales et spéciales dans les termes suivants :

« Font partie intégrante du contrat les Conditions Générales CGLuFr_HOME_0316 accessibles sur notre site internet MEDIA2.) ».

« Font partie intégrante du contrat les conditions spéciales NUMERO5.) accessibles sut notre site internet MEDIA2.) »;

- le document annexe doit en second lieu avoir été communiqué au contractant avant la conclusion du contrat ou, à tout le moins, lui avoir été accessible et l'acceptant doit avoir pu matériellement le consulter (Cass. com. , 21 février 2012, n°11-16.156; Cass. 1^{ère}, 9 novembre 2016, n° 15-25.554; Cass 1^{ère} civ. 18 janvier 2017, n°15-25.678). Cette condition est remplie en l'espèce, étant donné que le contrat d'assurance mentionne, outre le renvoi au conditions générales et spéciales consultables sur le site internet, que *« le preneur d'assurance confirme avoir pris connaissance des Conditions Générales et Spéciales qui font partie intégrante de ce contrat et déclare les avoir acceptées. »*

Il en découle que les conditions générales et spéciales du contrat d'assurance sont opposables à PERSONNE1.).

3.1.3. Quant au caractère abusif des clauses avancées par la SOCIETE1.)

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir écarter les clauses avancées par la SOCIETE1.), alors qu'elles créeraient un déséquilibre contractuel à son détriment, se heurtant aux articles 14 et 16 de la loi modifiée sur le contrat d'assurance et aux articles 211-2 et 211-3 du Code de la consommation sur les clauses abusives.

Aux termes de l'article L.211-2 du Code de la consommation, *« dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur toute clause ou combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite ».*

PERSONNE1.) est à qualifier de consommateur, tandis que la SOCIETE1.) a la qualité de professionnel.

L'article L. 211-2 (1) du Code de la consommation constitue la transposition en droit interne de l'article 3 de la directive 93/13 concernant les clauses abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs.

Le législateur, après avoir posé les critères d'une clause abusive à l'article précité a énuméré à l'article L.211-3 une liste non limitative de clauses qui sont *per se* abusives et pour lesquelles il ne faut pas démontrer un déséquilibre entre les droits et obligations au préjudice du consommateur.

Celui qui se prévaut du caractère abusif d'une clause contractuelle doit partant soit rapporter la preuve que la clause a la même teneur que les clauses énumérées par le législateur à l'article L.211-3, soit démontrer l'existence d'un déséquilibre contractuel.

Lorsque le caractère abusif d'une clause est invoqué à propos d'un contrat déjà conclu, l'appréciation se fera *in concreto*, en fonction de la situation du consommateur et des conditions de conclusion du contrat.

Le caractère abusif d'une clause est défini uniquement par le déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur.

Il y a partant lieu d'examiner si la clause litigieuse assure au professionnel un avantage injustifié et en limitant sans contrepartie valable les droits que les consommateurs tiennent du droit commun.

La loi luxembourgeoise n'exige pas un déséquilibre grave pour que la clause soit considérée comme abusive.

La clause doit encore être replacée dans son contexte contractuel et rapprochée des autres clauses; une clause qui, en soi, n'est pas abusive peut encourir ce reproche lorsqu'elle est combinée à d'autres dispositions contractuelles.

En l'espèce, PERSONNE1.) prétend que le point « *événements climatiques et naturels* » repris à la page 6 des conditions spéciales créerait un déséquilibre contractuel à son détriment.

Il résulte du point précité ce qui suit :

« Concernant les dommages causés par le gel

La garantie n'est pas acquise :

(...)

- A l'intérieur des bâtiments ne disposant pas d'une installation de chauffage pourvue d'une alimentation continue;*
- Dans les logements libres de toute occupation, à moins d'avoir vidangé les installations sanitaires et de chauffage central (si elles ne sont pas protégées par un produit antigel) et coupé le robinet d'alimentation générale. »*

Au vu de la rédaction de la prédite disposition, il y a lieu de retenir que la clause litigieuse n'est pas une clause limitative de responsabilité, mais affecte le seul *quantum* de l'obligation de règlement de l'assureur.

Contrairement à l'argumentaire de PERSONNE1.), la clause litigieuse n'est pas une clause abusive au sens des articles L 211-2 et L 211-3 du Code de la consommation, alors qu'il n'est pas établi qu'elle crée, au vu de sa teneur, un déséquilibre contractuel.

3.1.4. Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc à PERSONNE1.) d'établir la créance qu'il invoque à l'encontre de la SOCIETE1.).

PERSONNE1.) se base sur son contrat d'habitation portant le numéro NUMERO2.) afin d'obtenir indemnisation de la SOCIETE1.). Il fait valoir qu'étant donné la période de froid intense durant le mois de décembre, une conduite d'alimentation d'eau d'une salle de bain située au deuxième étage aurait lâché, provoquant un important dégât des eaux dans son habitation sise à L-ADRESSE1.).

La SOCIETE1.) s'oppose à la demande de PERSONNE1.) en faisant valoir principalement que le chauffage n'était pas pourvu d'une alimentation continue au moment des faits.

Elle se base, pour ce faire, sur le rapport de Monsieur PERSONNE2.) suivant lequel « (...) *pendant la période où Mr PERSONNE1.) n'habitait plus la maison, il m'a indiqué que le chauffage n'avait pas été mis en route, et que les conduites d'eau sont restées sous pression et non purgées.*

(...) Le dommage sur la conduite cuivre à savoir un déboîtement du raccord au droit d'une soudure et un rétrécissement de la conduite sont caractéristiques à un problème de gel des installations non purgées et toujours sous pression. »

Au vu du prédit rapport et en application du point « *événements climatiques et naturels* » repris à la page 6 des conditions spéciales, PERSONNE1.) n'aurait pas droit à indemnisation.

PERSONNE1.) conteste avoir indiqué à PERSONNE2.) que pendant la période où il n'habitait plus la maison, il lui aurait indiqué que le chauffage n'avait pas été mis en route et que les conduites d'eau sont restées sous pression et non purgées.

Il verse pour ce faire une attestation testimoniale de PERSONNE3.) qui déclare ce qui suit :

« Le 10 janvier 2023, j'ai eu l'occasion d'accompagner PERSONNE1.) à son domicile, situé à ADRESSE1.) L-ADRESSE4.), au moment où l'expert de la Bâloise est intervenu pour constater les dégâts.

J'affirme qu'à aucun moment PERSONNE1.) n'a exprimé à l'expert qu'il n'habite pas dans cette maison. En outre, il n'a jamais indiqué que le chauffage n'était pas allumé.

Lors de la visite, je me trouvais à la proximité de PERSONNE1.) et l'expert. »

Le Tribunal constate que le point « événements climatiques et naturels » repris à la page 6 des conditions spéciales dispose ce qui suit :

« Concernant les dommages causés par le gel

La garantie n'est pas acquise :

(...)

- A l'intérieur des bâtiments ne disposant pas d'une installation de chauffage pourvue d'une alimentation continue;*
- Dans les logements libres de toute occupation, à moins d'avoir vidangé les installations sanitaires et de chauffage central (si elles ne sont pas protégées par un produit antigel) et coupé le robinet d'alimentation générale. »*

Il est donc acquis que si le bâtiment en question n'était pas pourvu d'une installation de chauffage pourvue d'une alimentation continue, ou si la maison était inoccupée et que les installations sanitaires et de chauffage central n'étaient pas vidangées et que le robinet d'alimentation générale n'avait pas été coupé, la SOCIETE1.) n'a pas à indemniser PERSONNE1.).

Or, le Tribunal constate que le rapport de l'inspecteur PERSONNE2.) et l'attestation testimoniale se contredisent en ce sens que le premier déclare que « pendant la période où Mr PERSONNE1.) n'habitait plus la maison, il m'a indiqué que le chauffage n'avait pas été mis en route, et que les conduites d'eau sont restées sous pression et non purgées », tandis que PERSONNE3.) soutient qu'« à aucun moment PERSONNE1.) n'a exprimé à l'expert qu'il n'habite pas dans cette maison. En outre, il n'a jamais indiqué que le chauffage n'était pas allumé. »

L'inspecteur a encore indiqué que « le dommage sur la conduite cuivre à savoir un déboîtement du raccord au droit d'une soudure et un rétrécissement de la conduite sont caractéristiques à un problème de gel des installations non purgées et toujours sous pression. »

Au vu des déclarations contradictoires de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), le Tribunal constate que l'origine du dommage causé à l'habitation de PERSONNE1.) n'est pas établie.

Au vu du désaccord entre les parties concernant l'origine du dommage causé à l'habitation de PERSONNE1.) en date du 28 décembre 2022, il y a lieu d'ordonner une expertise et de nommer expert Matthieu ZEIMET, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), avec la mission plus amplement détaillée au dispositif du présent jugement.

Il y a lieu de dire que la SOCIETE1.), en tant que partie défenderesse, fera l'avance de la provision et que les frais d'expertise judiciaire sont à supporter en définitive par la partie qui succombe.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus de la demande et les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

dit que les conditions générales et spéciales du contrat d'assurance habitation n°NUMERO4.) sont opposables à PERSONNE1.) ;

dit que le point « *événements climatiques et naturels* » repris à la page 6 des conditions spéciales n'est pas une clause abusive ;

avant tout autre progrès en cause :

nomme expert, **Monsieur Matthieu ZEIMET, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.)**, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

« - *rechercher les causes et origines du dommage causé en date du 28 décembre 2022 à la maison de PERSONNE1.), sise à L-ADRESSE1.) et plus précisément à la conduite d'alimentation d'eau d'une salle de bain située au deuxième étage de l'habitation;*

- *déterminer les dégâts matériels affectant la maison sise à L-ADRESSE1.) suite au dommage causé en date du 28 décembre 2022 et en chiffrer le coût de la réparation; »*

ordonne à la SOCIETE1.) de verser directement à l'expert, au plus tard le 1er juillet 2024, la somme de 1.000.-euros, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ;

charge Madame le Vice-Président Sandra ALVES ROUSSADO du contrôle de cette 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 dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes ;

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 13 décembre 2024 au plus tard ;

réserve le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance ;

tient l'affaire en suspens.