

Jugement civil no 2021TALCH20/00016

Audience publique du jeudi vingt-huit janvier deux mille vingt-et-un.

Numéro TAL-2019-09203 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Edana DOMNI, greffier assumé.

ENTRE

A, demeurant à Adr1,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 6 novembre 2019,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la Soc1., établie et ayant son siège social à Adr2, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro IMM1,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL du 6 novembre 2019,

comparant par Maître Marc WAGNER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige et rétroactes de procédure

Le litige a trait à la demande de A tendant à obtenir réparation de son préjudice subi en raison d'un dégât des eaux survenu en date du 5 mars 2018 et ayant endommagé son appartement situé au 5^{ème} étage de la Rés1 (ci-après : « Rés1 »), sise à Adr1, assurée auprès de la Soc1. (ci-après : « Soc1 »).

Par exploit d'huissier de justice du 6 novembre 2019, A a ainsi fait donner assignation à Soc1 à se présenter devant le tribunal de ce siège, aux fins de la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant total de 33.070,39 euros à titre d'indemnité d'indisponibilité et de remboursement des frais de remise en peinture, sinon tout autre montant supérieur à dire d'expert ou à arbitrer *ex aequo et bono* par le tribunal, outre les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de Soc1 aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-09203 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe chambre civile.

Par ordonnance du 3 décembre 2020, l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55. (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 3 décembre 2020 de la composition du tribunal.

Aucun des mandataires n'a sollicité à plaider oralement.

Maître Marc PETIT et Maître Marc WAGNER ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 janvier 2021 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

A

Aux termes de son acte introductif d'instance, A expose que le seul point litigieux en l'espèce opposant encore les parties respectives aurait trait au quantum de l'indemnisation dont elle pourrait bénéficier en raison du dégât des eaux survenu en date du 5 mars 2018 au sein de la Résidence1.

Ainsi, suite à l'apparition du prédit sinistre, le syndic aurait tout d'abord fait intervenir le chauffagiste de la Résidence1, la Soc2, avant de dénoncer le sinistre à sa Soc1, assurance de la copropriété, laquelle, sur base d'un rapport dressé par le bureau d'expertise WIES, tel que par elle mandaté, aurait d'ores et déjà partiellement indemnisé A des dommages lui accrus, de sorte que le principe même de son droit à réparation, respectivement de l'obligation d'indemnisation dans le chef de la partie assignée ne serait pas remis en cause en l'espèce.

Un dossier relatif au sinistre précité aurait en effet été ouvert auprès de Soc1 sous le numéro 20180015020/TM098 et dans le cadre duquel un certain nombre de dégâts aurait fait d'ores et déjà l'objet d'un remboursement sans réserves et contestations de la part de Soc1.

Les indemnisations d'ores et déjà effectuées par Soc1 seraient à considérer comme reconnaissance expresse, du moins implicite de son obligation d'indemniser, d'autant plus alors qu'il serait constant en cause que l'origine des dégâts se situerait dans les conduits de chauffage corrodés et rouillés de la copropriété.

Se prévalant du principe de la réparation intégrale du préjudice subi, A exerce l'action directe à l'encontre de Soc1 telle que prévue par la loi sur le contrat d'assurance et fait valoir que deux chefs de préjudices n'auraient à ce jour toujours pas été réglés par Soc1, à savoir l'indemnité d'indisponibilité et les frais de remise en peinture.

Dans la mesure où elle n'aurait pas pu jouir de son appartement pendant au moins une année, soit du 5 mars 2018 au 5 mars 2019, eu égard à l'envergure des travaux d'ouverture et de fermeture du chantier, elle pourrait prétendre à une indemnité d'indisponibilité évaluée à 26.400.- euros (12 mois x 2.200.- euros).

Face aux contestations adverses, A réplique que son appartement aurait été sinistré à un point tel que toute occupation en fut effectivement impossible.

Elle verse à l'appui de son moyen des photographies illustrant l'inhabitabilité de celui-ci ainsi qu'une attestation testimoniale de C, habitant l'appartement en-dessous de celui de A, confirmant que les travaux de remise en état auraient duré du 5 mars 2018 jusqu'au 5 mars 2019, que l'appartement aurait été aéré jour et nuit par fenêtres grandes ouvertes et que les lieux n'auraient donc pas pu être occupés pendant cette période.

Le préjudice subi par A résultant de l'impossibilité pour elle d'occuper, de vendre, sinon de louer, partant de disposer de son appartement serait ainsi clairement établi et ne pourrait légitimement être remis en cause par la partie adverse.

En effet, nonobstant le respect des préconisations de l'expert d'aérer l'appartement jour et nuit et d'y installer deux déshumidificateurs, des traces de moisissures seraient tout de même apparues, lesquelles ce dernier aurait cependant refusé de venir constater au motif que le dossier ouvert auprès de Soc1 aurait été clôturé.

Soc1 serait mal venue de lui reprocher un manque d'aération, qui aurait été incompatible avec une occupation des lieux, et en même temps refuser de l'indemniser de sa perte de jouissance au motif qu'elle n'aurait pas occupé son appartement. D'ailleurs, si A avait effectivement emménagé dans son appartement, elle aurait mis son état de santé en péril, et ce, non seulement à cause des moisissures mais aussi du froid engendré par l'ouverture en permanence des fenêtres, ce qui n'aurait fait qu'aggraver son préjudice.

En tout état de cause, en tant que propriétaire, elle serait libre d'habiter ou de ne pas habiter son appartement, de le louer ou de le vendre. Quel que soit son choix, Soc1 ne saurait en tout état de cause s'exonérer de l'obligation de réparation intégrale lui incombant.

À toutes fins utiles, elle précise habiter son appartement depuis le mois d'août 2020, de sorte que le reproche adverse selon lequel elle n'aurait jamais eu l'intention d'habiter son appartement laisserait d'être fondé.

Compte tenu de la superficie de son bien (128 m²) et de sa situation géographique (rue calme de Lieu1 à proximité du Lieu2, un loyer théorique de 2.200.- euros pour un tel appartement ne serait pas excessif.

Pour autant que de besoin, A demande à voir instituer une expertise immobilière en vue de déterminer la valeur locative mensuelle de son appartement.

Le fait que le bureau d'expertise WIES n'ait pas prévu d'indemnisation pour perte d'indisponibilité dans son rapport d'expertise n'aurait aucune incidence en l'espèce, d'autant plus alors qu'il aurait été mandaté, partant rémunéré par Soc1.

En réponse aux moyens soulevés par la partie assignée en ce qui concerne la période d'indisponibilité, A conteste que le retard engendré pour la remise en état de son appartement lui soit imputable, et explique que les travaux de réfection n'auraient pu

débuter qu'après la fin des congés collectifs d'été, alors que ce ne serait qu'en date du 20 juillet 2018 que Soc1 aurait donné son accord pour procéder auxdits travaux.

Aussi, dans la mesure où le chantier litigieux aurait causé beaucoup de poussière et de saleté et que le premier devis remis au bureau d'expertise WIES, sur base duquel ce dernier a dressé son rapport, n'aurait indiqué la remise en peinture que des murs du couloir et d'un seul mur du living, alors que tous les pans de murs et plafonds du living auraient nécessité une remise en peinture, le solde de 3.070,39 euros (5.906,76 – 2.836,37) devrait encore être pris en charge par Soc1.

Elle conteste avoir renoncé à ce chef de préjudice.

Soc1

Soc1 conteste l'ensemble des demandes formulées par A tant en principe qu'en quantum et demande à les voir rejeter pour être irrecevables, sinon non fondées.

Aux termes de son exploit introductif d'instance, A n'indiquerait pas avec la précision requise quelles seraient les origines du prétendu sinistre dont elle ferait état, ni ne verserait-elle les pièces de nature à appuyer ses revendications.

Les causes exactes du sinistre permettant d'entraîner la garantie de Soc1 ne résulteraient pas du rapport dressé par le bureau d'expertise WIES.

Soc1 étant uniquement l'assureur des parties communes de la Résidence1, il incomberait à A de s'adresser à son propre assureur aux fins de se voir indemniser des éventuels dégâts survenus dans son lot privatif.

En tout état de cause, Soc1 refuse de répondre du manque de diligence dont aurait fait preuve A, laquelle n'aurait pas suffisamment aéré son appartement malgré instructions claires et précises données en ce sens par l'expert.

Celle-ci resterait en effet en défaut de prouver avoir respecté, sinon s'être conformée aux préconisations émises par ce dernier, de sorte qu'aucun lien de causalité entre les prétendus dommages subis et le sinistre litigieux ne serait rapporté.

A ne pourrait prétendre à une indemnité d'indisponibilité, alors qu'une telle indemnité couvre en principe le préjudice du bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce dans la mesure où A n'aurait pas donné son appartement en location, partant n'aurait pas la qualité de bailleur. Bien au contraire, il serait constant en cause que ledit appartement n'aurait jamais été occupé par quiconque, de sorte qu'aucune perte de jouissance n'aurait été essuyée par la partie demanderesse, laquelle n'aurait d'ailleurs jamais fait état d'un tel préjudice lors des opérations d'expertise.

Il s'agirait d'un préjudice purement hypothétique.

Elle n'aurait en effet jamais habité son appartement et n'aurait pareillement jamais fait référence à un quelconque locataire qui aurait été contraint de quitter les lieux en raison de la survenance du sinistre. Quand bien même A serait libre de faire de son appartement ce qu'elle veut, toujours est-il qu'il n'appartiendrait pas à Soc1 de régler un quelconque montant au titre d'une prétendue indisponibilité si la partie demanderesse a choisi de son propre gré de laisser son appartement inoccupé.

Soc1 conteste en outre la prétendue période d'indisponibilité fixée de manière arbitraire et unilatérale par A à précisément une année entière, du 5 mars 2018 au 5 mars 2019. Le fait que celle-ci ait fait traîner les travaux de remise en état ne pourrait être imputé à Soc1 et ne ferait que démontrer son désintérêt à habiter ou faire habiter son appartement.

Force serait d'ailleurs de constater que près de deux ans après la prétendue période d'indisponibilité, A n'utiliserait toujours pas son appartement, le certificat de résidence versé aux débats par celle-ci n'étant pas de nature à démontrer un emménagement effectif dans l'appartement.

L'attestation testimoniale de complaisance rédigée par C, mère de A, devrait aussi être écartée des débats, d'autant plus alors que celle-ci ne serait ni expert, ni professionnel de l'immobilier, partant qu'elle ne saurait se prononcer sur la question de savoir si un appartement peut ou non être occupé.

Le montant du loyer théorique fixé à 2.200.- euros serait pareillement contesté pour être manifestement excessif. L'offre de preuve formulée sur ce point par A serait en outre irrecevable pour constituer une demande nouvelle, sinon pour constituer une mesure de nature à suppléer la carence de celle-ci dans l'administration de la preuve, sinon pour être ni concluante, ni pertinente.

S'agissant ensuite des frais de remise en peinture, Soc1 indique avoir d'ores et déjà correctement indemnisé ce préjudice moyennant virement, fait sous toutes réserves et sans reconnaissance préjudiciable quelconque dans son chef, du montant de 2.836,37 euros tel que fixé par le bureau d'expertise WIES.

Ce montant, encaissé sans réserves depuis fort longtemps par A, n'aurait jamais fait l'objet de contestations de la part de celle-ci, et pour cause, alors qu'il aurait été fixé sur base d'un devis remis par elle-même à l'expert extrajudiciaire.

Toute trace de moisissure serait formellement contestée, ainsi que tout lien de causalité avec le prétendu sinistre survenu en date du 5 mars 2018. Aussi, la présence de simples poussières, à la supposer établie, ne saurait en tout état de cause justifier une remise à neuf de toute la peinture de l'appartement.

En outre, aucune preuve de paiement des factures dont le remboursement est demandé, n'aurait été versée aux débats.

En effet, la facture émise par Soc3 n'aurait pas été produite en intégralité et le virement bancaire renseignant un soi-disant paiement de 5.205,93 euros ne correspondrait pas au montant effectivement facturé par la prédite société. Aussi, A invoquerait une facture de la société A2 Peinture d'un montant de 599.- euros tout en versant une preuve de paiement d'un montant de 700,83 euros.

3. Motifs de la décision

En l'espèce, il est constant en cause qu'un dégât des eaux est survenu en date du 5 mars 2018 au sein de la Résidence1, sise à Adr1, dans laquelle A est propriétaire d'un appartement situé au 5^{ème} étage.

Suite à la dénonciation du sinistre par le syndic auprès de Soc1, assureur de la Résidence, le technicien Marc Oe du bureau d'expertise WIES, a été dépêché sur les lieux notamment en date des 8 mars, 18 avril et 29 mai 2018.

Le tribunal constate que les rapports intermédiaires n° I du 13 mars 2018, n° II du 20 avril 2018 et n° III du 6 juin 2018 n'ont pas été versés aux débats.

En tout état de cause, il résulte du rapport d'expertise final n° 18-03-0051-0 GWoem dressé en date du 11 juillet 2018 que les propriétaires et locataires avaient découvert « *un écoulement d'eau au plafond dans l'entrée du rez-de-chaussée* ». Présumant une fuite d'eau, la société Mauduit, intervenue sur demande du syndic, a alors effectué des recherches en inspectant la gaine technique à partir du rez-de-chaussée jusqu'au 5^{ème} étage de la Résidence1, où « *ils ont commencé à casser le sol du palier, en continuant les ouvertures vers et dans le couloir de l'appartement de Mme [A]* ».

Lors de la première visite des lieux du 8 mars 2018, « *l'expert constate que le sol dans le couloir de l'appartement de Mme [A] est imbibé d'eau. Les mesures d'humidité indiquent également des taux d'humidité élevés sur les pans de mur du couloir jusqu'à une hauteur d'environ 80 cm. Sur trois emplacements, le revêtement scandatex présente de légères boursouflures. (...) L'état extérieur des tuyaux laisse prévoir un remplacement de toute la tuyauterie d'eau chaude et d'eau froide dans l'appartement (...)* ».

En date du 18 avril 2018, l'expert Marc Oe indique ensuite ce qui suit : « *Mme [A] montre à l'expert des taches brunes dans le marbre du sol, taches qui n'étaient pas présentes lors de ma première visite. L'expert constate une teinte différente des plaques de marbre au sol, l'ensemble formant une tache qui couvre la moitié du sol. Le marbre est fissuré et légèrement soulevé en périphérie de la tache. Il est fort probable que la chape se soit surélevée à cause de l'importante humidité dans le sol. (...)* »

L'expert relève des taux d'humidité très élevés au sol sur la surface de la tache. Les taux indiquent un état trempé du sol. En dehors de cette surface, les taux sont moins élevés. La surface totale du marbre à remplacer est de 43 m². »

À l'occasion de la dernière visite des lieux du 29 mai 2018, « *l'expert constate que les revêtements en scandatex du couloir présentent des traces importantes de moisissures et se décollent des pans de mur. L'expert vérifie les taux d'humidité sur les pans de mur et constate que ceux-ci ne varient que faiblement par rapport à la première visite. Il mesure également les taux d'humidité sur le pan de mur entre le living et la cuisine et constate que les taux ne diminuent pas. Deux bandes de scandatex présentent des boursoufflures en partie basse. Elles vont se décoller. L'expert constate que de nouvelles traces brunes sont apparues dans le marbre du living. (...)*

L'expert ayant constaté que les taux d'humidité ne diminuent pas au sol du living, il sera inévitable d'enlever le marbre et la chape et de faire sécher l'ensemble. (...)

Les taux d'humidité sur les pans de mur entre le living et le couloir sont du côté du living encore très élevés. (...)

Les personnes présentes constatent de légers écoulements d'eau survenant de la tuyauterie dans le couloir. Celle-ci n'a pas encore été réparée. Les vannes d'eau chaude ont été fermées. (...) »

L'expert évalue les dommages relatifs aux parties communes (recherche, ouverture, fermeture et réparation fuite) et aux appartements de A et du voisin D à la somme totale de 59.077,21 euros TTC.

Quand bien même les causes et origines exactes du sinistre litigieux n'ont pas été précisément indiquées dans le rapport d'expertise final précité du 11 juillet 2018, toujours est-il qu'il résulte de l'analyse globale de celui-ci, ensemble des pièces soumises à l'appréciation du tribunal, que l'intervention de Soc1 pour la prise en charge des dégâts survenus en raison du prédit sinistre n'a jamais été discutée mais au contraire unanimement admise par l'ensemble des parties respectives.

En effet, suivant un courrier adressé au syndic de la Résidence1 en date du 13 juillet 2018, Soc1 déclare expressément accorder l'indemnité telle que fixée par expertise, en application de la « *police d'assurance G40006594 – Dégâts des eaux* ».

Pareillement, aux termes d'un courrier du 1^{er} avril 2019 adressé au mandataire de A, Soc1 indique clairement avoir pris son « *engagement de règlement vis à vis du syndic, représenté par E selon rapport d'expertise 'WIES' (...)* ».

Eu égard aux développements qui précèdent, l'obligation d'indemnisation dans le chef de Soc1 en ce qui concerne le dégât des eaux survenu en date du 5 mars 2018 est acquise en l'espèce.

Le tribunal ne s'attardera donc pas sur les discussions stériles soulevées par Soc1s'agissant de la question de savoir si elle est effectivement tenue de prendre en charge les désordres apparus suite audit dégât des eaux, respectivement si les remboursements d'ores et déjà par elle effectués dans le cadre du présent sinistre ont ou non été faits « *sous réserves et sans reconnaissance préjudiciable* ».

S'agissant du quantum de la réparation des dommages accrus à A, seul objet du présent litige, dans le dernier état de ses conclusions, celle-ci demande l'allocation d'une « *indemnité d'indisponibilité* » qu'elle évalue à 26.400.- euros ainsi que le remboursement des frais de remise en peinture du hall d'entrée et du living de son appartement à hauteur de 3.070,39 euros.

Le tribunal rappelle qu'en vertu du principe de la réparation intégrale du préjudice, l'indemnisation de la victime doit comprendre l'ensemble des coûts nécessaires pour replacer cette dernière dans l'état où elle se serait trouvée en l'absence de tout désordre (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337). Les dommages et intérêts dus à la victime d'un fait dommageable doivent couvrir intégralement la valeur du préjudice subi, la réparation doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11).

La victime ne peut donc être indemnisée au-delà ou en-dessous du préjudice concrètement subi par elle. Les dommages et intérêts lui alloués doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit, préjudice qui doit être apprécié *in concreto*.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil et 58 du Nouveau Code de procédure civile (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas. luxembourgeoise, 2014, n° 1206 et suivants).

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique ainsi que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités, il appartient donc à A, en sa qualité de victime, de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve de l'existence et de l'étendue du préjudice qu'elle prétend avoir subi en raison du sinistre survenu en date du 5 mars 2018 au sein de la Résidence¹.

3.1. Quant à l'indemnité « d'indisponibilité »

Pour justifier l'allocation d'une indemnité d'indisponibilité, A fait valoir qu'en égard à l'envergure des travaux entrepris dans son appartement, rendus nécessaires par le dégât des eaux du 5 mars 2018, elle n'aurait pas pu jouir de celui-ci pendant une année entière, plus précisément du 5 mars 2018 au 5 mars 2019.

Dans la mesure où la valeur locative mensuelle de son appartement pourrait être évaluée à hauteur de 2.200.- euros, elle demande la condamnation de Soc1 à lui payer le montant de 26.400.- euros (12 mois x 2.200.- euros).

Une indemnité dite d'indisponibilité peut être réclamée lorsque les lieux loués ne sont pas restitués en leur pristin état par le locataire et que des travaux sont nécessaires afin de réparer les lieux, l'indemnité d'indisponibilité couvrant le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux loués et étant due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (cf. Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 192 ; TAL, 4 juin 1987, n° 35165).

L'indemnité d'indisponibilité se rencontre ainsi en matière de bail à loyer.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Au vu des moyens développés par A, il convient de requalifier sa demande en allocation d'une indemnité d'indisponibilité en demande en allocation d'une indemnité pour trouble, respectivement perte de jouissance.

En effet, en cas d'indisponibilité temporaire de la chose suite à une action dommageable, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son bien. Au titre de trouble de jouissance, est réparé tant le préjudice matériel résultant de la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, que le préjudice moral résultant des tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice (cf. RAVARANI (G.), op.cit., n° 1139, p.860 ; CA, 27 février 2002, n° 20788).

Lorsqu'il est établi qu'en raison des vices constatés, le bien a été, complètement ou partiellement inhabitable ou inutilisable, la victime a donc droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance, totale ou partielle, de son immeuble.

Il est constant en cause, au vu du rapport du bureau d'expertise WIES et des photographies versées aux débats, que l'appartement de A a subi d'importants dégâts suite au sinistre du 5 mars 2018.

En effet, il résulte des éléments du dossier qu'une grande partie du sol de l'appartement de A a dû être cassé et ouvert aux fins de rechercher les causes et origines de la fuite d'eau s'étant préalablement manifestée au rez-de-chaussée de la Résidence¹, et qui s'est également infiltrée dans l'appartement de A, causant beaucoup d'humidité. Pour rappel, suivant les conclusions de l'expert Marc Oe, « *l'état extérieur des tuyaux laisse prévoir un remplacement de toute la tuyauterie d'eau chaude et d'eau froide dans l'appartement* » et « *les taux d'humidité ne diminuant pas au sol du living, il sera inévitable d'enlever le marbre et la chape et de faire sécher l'ensemble.* »

Les photographies produites en cause par A illustrent effectivement le piteux état dans lequel s'est trouvé son appartement (murs affectés de moisissures, ouverture du sol,

chape et tuyaux apparents, etc.), ce qui est par ailleurs confirmé par le témoignage de C, déclarant dans son attestation que « (...) j'ai constaté avec horreur les dégâts et j'étais ahurie de voir la chape dans le couloir, la toilette et le living. J'ai dû marcher sur le gravier pour constater que les ouvriers avaient dû enlever tout le marbre qui revêtait les sols. Impossible pour ma fille de rester dans cet appartement devenu inhabitable, il n'y avait plus de chauffage, ni d'eau, ni d'électricité. (...) Il y a eu plein de moisissures aux murs du hall et du living, qui ont dû être enlevées par une entreprise de peinture. (...) »

Face aux objections soulevées par Soc1 en ce qui concerne le témoignage de C, mère de A, le tribunal rappelle que les dispositions relatives aux reproches de témoins pour avoir un intérêt à l'issue du procès ayant été abolies par les nouvelles dispositions sur les mesures d'instruction telles qu'introduites par le règlement grand-ducal du 22 août 1985, une prétendue communauté d'intérêts avec une partie au procès, même à la supposer établie, ne suffit pas pour écarter un témoignage. De même la simple existence d'un lien de parenté ou de subordination entre une partie et le témoin, en l'absence d'autres circonstances rendant suspecte sa déposition, ne permet pas d'écarter le témoignage d'une personne sous prétexte d'un intérêt matériel ou moral à l'issue du procès (cf. HOSCHEIT (T)., Chronique de droit judiciaire privé : Les témoins, Pas. 32 ; TAL, 20 avril 2018, n° 161200). Il appartient néanmoins aux juges du fond d'apprécier souverainement le crédit pouvant être accordé à ces témoignages et d'analyser leurs déclarations avec esprit critique et circonspection (cf. CA, 14 février 2019, n° 43340).

Il s'ensuit que contrairement à ce qui est soutenu par Soc1, le lien de parenté existant entre le témoin C et A ne saurait à lui seul permettre de conclure que l'attestation par elle rédigée soit de complaisance. S'il est vrai que le témoin n'est pas expert en immobilier, toujours est-il qu'il est parfaitement à même d'attester de l'état (de chantier) dans lequel se trouve un appartement, de sorte que l'attestation testimoniale de C n'est pas à écarter.

En ce qui concerne plus précisément les moisissures, il n'est pas établi en l'espèce qu'elles seraient due à un manque d'aération de l'appartement, imputable à A.

Après que celle-ci ait informé l'expert de l'apparition de moisissures dans son appartement par courrier électronique lui adressé en date du 22 juillet 2018, ce dernier a émis une hypothèse en répliquant « *qu'il s'agit fort probablement d'un manque d'aération* », sans toutefois se déplacer sur les lieux, partant sans confirmer avec certitude cette hypothèse. Or, dès la première visite des lieux du 8 mars 2018, l'expert Marc Oe avait d'ores et déjà relevé un taux d'humidité élevé dans l'appartement de A et que « *le revêtement scandatex présente de légères boursouflures.* » Lors de la troisième visite des lieux du 29 mai 2018, soit deux mois plus tard, « *l'expert constate que les revêtements en scandatex du couloir présentent des traces importantes de moisissures et se décollent des pans du mur.* »

Des traces de moisissures étaient ainsi présentes dès le début des opérations d'expertise et n'ont fait que s'aggraver par la suite.

Les reproches formulés sur ce point à l'égard de A laissent donc d'être fondés.

Au vu des développements qui précèdent, il est partant établi à suffisance de cause que l'appartement de A était effectivement impropre à l'habitation et qu'elle a ainsi été privée de sa jouissance.

Sur ce point, il est important de souligner que le critère d'inhabitabilité requis pour justifier une perte de jouissance n'exige pas que le bien ait été effectivement occupé avant ou après la survenance du sinistre. En effet, en tant que propriétaire, il est parfaitement loisible à A d'habiter ou de ne pas habiter, de louer ou de ne pas louer, de vendre ou de ne pas vendre son appartement. Quel que soit le choix personnel opéré par A, qui relève de son droit le plus absolu, Soc1 n'a pas à en apprécier l'opportunité.

Le simple fait qu'elle ait été empêchée de jouir de sa propriété durant une certaine période, sous quelque forme que ce soit, suffit à démontrer son préjudice.

En ce qui concerne la période d'inhabitabilité dont se prévaut A et qui porte du 5 mars 2018 au 5 mars 2019, force est de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier à quel moment précis les travaux de réfection ont été achevés.

Il appartient partant au tribunal de fixer cette période en tenant compte des éléments dont il dispose. Dans la mesure où Soc1 ne conteste pas avoir donné son accord pour la réalisation des prédicts travaux seulement en date du 20 juillet 2018 et que les congés collectifs d'été de 3 semaines débutent le dernier vendredi du mois de juillet, les prédicts travaux n'ont ainsi pu être amorcés qu'au mois de septembre 2018, au plus tôt.

Ensuite, au regard de l'ampleur des travaux de réfection préconisés par l'expert Marc Oe (ouverture et fermeture du sol du couloir et du living/salon, remplacement des tuyauteries défectueuses du couloir et du living/salon, remplacement des dalles dans le couloir et le living/salon) et en considérant la nécessaire coordination de l'intervention des différents corps de métier (qui n'est pas toujours évidente à réaliser), le tribunal fixe la période d'inhabitabilité de l'appartement de A à 10 mois, soit du mois de mars au mois de décembre 2018.

En ce qui concerne finalement le quantum du préjudice subi en raison du trouble de jouissance précité, Soc4 a fixé la valeur locative de l'appartement de A au montant de 2.200.- euros hors charges.

À défaut de tout élément permettant de contredire cette évaluation, qui ne semble au demeurant pas excessive compte tenu des prix usuels pratiqués sur le marché luxembourgeois, surtout pour un appartement d'une superficie de 128 m² situé au 5^{ème} étage d'une résidence implantée en plein centre-ville de Lieu1 et à défaut pour Soc1 de soulever des contestations circonstanciées sur ce point, la demande de A est à déclarer fondée à concurrence du montant de 22.000.- euros (10 mois x 2.200.- euros).

Il échet partant de condamner Soc1 à payer à A le prédict montant de 22.000.- euros à titre de trouble de jouissance subi suite au dégât des eaux survenu en date du 5 mars

2018, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3.2. Quant aux remboursement des frais de remise en peinture

Se prévalant encore du fait que le chantier litigieux aurait causé beaucoup de poussière et de saleté et que le premier devis remis au bureau d'expertise WIES et sur base duquel ce dernier a dressé son rapport, n'aurait indiqué la remise en peinture que des murs du couloir et d'un seul mur du living, alors que tous les pans de murs et plafonds des pièces sinistrées auraient nécessité une remise en peinture, A réclame le solde de 3.070,39 euros (5.906,76 – 2.836,37) à titre de remboursement des frais de remise en peinture.

Aux termes du rapport d'expertise final n° 18-03-0051-0 GWoem du 11 juillet 2018, le poste « *Remise en état des pans de mur* » pour l'appartement de A a été fixé au montant de 2.836,37 euros suivant « *devis A2 PEINTURE n° D-18826 du 31/05/2018* », qui a été pris en charge par Soc1.

Force est de constater que le devis n° D-18826 précité n'a pas été versé aux débats, de sorte que le tribunal ignore quels « *pans de mur* » ont effectivement été repeints.

Ceci étant dit, tel qu'il a été exposé au point 3.1., le sinistre du 5 mars 2018 a occasionné d'importantes moisissures qui se sont aggravées par la suite et que l'expert Marc Oe a refusé de venir constater, si bien que cet élément n'a pas été pris en considération par l'expert dans le cadre de l'évaluation du préjudice subi dans le chef de A.

En ce qui concerne le moyen de Soc1 tiré de la prétendue renonciation de A au remboursement des frais de remise en peinture, sous prétexte qu'elle aurait encaissé le montant de 2.836,37 euros tel que fixé par l'expert « *sans réserves* », les renonciations ne se présument pas.

La renonciation est un acte juridique par lequel une personne manifeste la volonté d'abandonner une prérogative lui appartenant. Il y a lieu de distinguer l'hypothèse de la renonciation expresse, exprimée par des paroles, de celle de la renonciation tacite, laquelle résulte d'un comportement ou d'une attitude (cf. Encyclopédie Dalloz, V. Renonciation, n° 28).

Pour qu'une renonciation tacite puisse être retenue par le juge, il faut que le comportement de la personne à laquelle on oppose la renonciation exprime d'une manière claire et non équivoque cette renonciation. Elle ne peut être établie que par des faits qui l'impliquent nécessairement (cf. TAL, 2 janvier 2018, n° 171203 et 171204 ; TAL, 27 septembre 2019, n°187330).

Si le silence est en principe dépourvu de toute signification abdicative, à moins que la loi n'en dispose autrement, il n'en est différemment que lorsqu'on se trouve en présence d'un silence « qualifié ». Plus particulièrement, l'inaction ne prend un sens que lorsqu'une

réaction est attendue et s'imposait au vu des circonstances de l'espèce (cf. CA, 30 juin 1999, n° 15049).

En application de l'article 1315, alinéa 1^{er}, du Code civil, ensemble l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à Soc1 de prouver que les conditions de la renonciation qu'elle invoque sont données dans le chef de A.

Cependant, à défaut pour celle-ci d'expliquer en quoi A aurait renoncé au remboursement des frais de remise en peinture des pièces sinistrées de son appartement et en l'absence de tout élément objectif permettant de retenir une volonté certaine et non équivoque de ce faire dans le chef de A, surtout compte tenu du fait que l'aggravation des moisissures n'a pas été considérée par l'expert dans le cadre de la fixation de son préjudice, le moyen soulevé sur ce point par Soc1 est à rejeter.

En vertu du principe de la réparation intégrale, A a droit à une réfection totale des pièces de son appartement ayant été affectées par le dégât des eaux. Tel que soutenu à juste titre par celle-ci, la remise en peinture de quelques murs seulement n'assure pas l'uniformité de la pièce en question telle qu'elle a existé avant le sinistre, surtout après un chantier d'une telle envergure.

Contrairement aux assertions de Soc1, les factures invoquées à l'appui de la demande de A ne portent pas sur « *une remise à neuf de toute la peinture de l'appartement* ».

En effet, les prestations facturées par Soc5 dans le cadre de sa facture n° F2019/062 du 2 mai 2019 d'un montant de 5.205,93 euros TTC (4.449,51 euros HTVA), se rapportent au salon et au couloir. Il en va de même pour celles facturées par la société A2 Peinture dans sa facture n° F19078 du 17 juin 2019 d'un montant de 700,83 euros TTC (599.- euros HTVA).

À la lecture du rapport d'expertise final précité du 11 juillet 2018, les pièces touchées par le dégât des eaux et qui ont dû faire l'objet de travaux de réfection sont effectivement le living/salon et le couloir.

Par ailleurs, les prédites factures, versées en intégralité en pièces 1 et 2 de la farde n° II de 2 pièces de Maître Marc PETIT, ont été réglées par A suivant virements bancaires des 11 juin et 24 juillet 2019.

Dans les conditions ainsi exposées, la demande de A est à déclarer fondée à hauteur du montant réclamé de 3.070,39 euros (5.906,76 – 2.836,37).

Il échet partant de condamner Soc1 à payer à A le prédit montant de 3.070,39 euros à titre de remboursement des frais de remise en peinture, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Exécution provisoire

A conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où A ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.3.2. Indemnité de procédure

En l'espèce, tant A que Soc1 demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.250.- euros, respectivement de 2.500.- euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Dans la mesure où Soc1 succombe à l'instance, elle ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de A l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500.- euros.

3.3.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, il y a lieu de condamner Soc1 à l'entière des frais et dépens de la présente instance avec distraction au profit de Maître Marc PETIT, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

déclare la demande de A partiellement fondée,

condamne la Soc1. à payer à A le montant de 22.000.- euros à titre de trouble de jouissance subi suite au dégât des eaux survenu en date du 5 mars 2018, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la Soc1. à payer à A le montant de 3.070,39 euros à titre de remboursement des frais de remise en peinture, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

déclare la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée,

partant condamne la Soc1. à payer à A une indemnité de procédure de 500.- euros,

déclare la demande de la Soc1. en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

partant en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la Soc1. à l'entièreté des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit Maître Marc PETIT, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.