A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-huit octobre deux mille neuf.

Numéro 34435 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A, couturière-retoucheuse, demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette en date du 03 novembre 2008,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

La société anonyme B S.A., établie et ayant son siège social à (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (…),

intimée aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Au cours de l'année 2005, la société anonyme B S.A. a démoli une maison d'habitation sise à (…)afin d'y construire un immeuble résidentiel. Lors des travaux de démolition, la maison mitoyenne voisine, sise au n° (…), appartenant à A, a été endommagée.

Par ordonnance de référé du 6 juillet 2006, Gilles Kintzelé fut nommé expert avec la mission de dresser un constat détaillé des dégradations et de déterminer les origines de ces dégradations ainsi que les travaux de redressement nécessaires et d'en évaluer le coût.

L'expert Kintzelé a constaté des infiltrations d'eau aux 1re et 2e étages ainsi qu'au grenier, du côté avant gauche de la maison A ainsi que de l'humidité dans la cave.

A soutient que suite à l'ordonnance de référé du 22 mai 2007, la société B S. A. a seulement effectué des travaux de réparation extérieurs. Elle demande la condamnation sous peine d'astreinte de la partie défenderesse à réaliser le décapage de la peinture, la mise en peinture, ainsi que l'assèchement de la cave, la suppression de l'infiltration de l'eau par la conduite de la cheminée, la réparation des parties arrachées du pignon de son immeuble, le bouchage de l'espace vide laissé entre les pignons des deux immeubles suite à la démolition de la maison voisine, le décapage du plâtre pourri dans l'immeuble et le replâtrage et la pose de papiers peints et finalement la réparation de la clôture et du muret de jardin.

Elle réclame également des dommages et intérêts pour perte de jouissance et tracasserie subie de l'ordre de 1.000 € par jour à partir du 1re septembre 2005 jusqu'à l'achèvement des réparations et travaux réclamés.

La responsabilité de la société B S. A. est recherchée principalement sur base des articles 6 et 544 du code civil pour avoir causé un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code pour avoir commis des fautes et négligences en relation causale avec le dommage subi par la requérante.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 7 octobre 2008, déclaré ces demandes non fondées.

Pour statuer ainsi, le tribunal s'est référé au rapport de l'expert du 11 janvier 2007 ainsi qu'à son courrier du 15 avril 2008 pour constater que les dégâts matériels causés à la maison de la demanderesse ont été réparés par la défenderesse ; que le problème d'humidité de la cave existait déjà avant les travaux de démolition et que les salissures le long de la conduite de la cheminée proviennent de la suie à l'intérieur de la cheminée et non d'infiltrations d'eau de pluie.

Quant à la perte de jouissance alléguée, le tribunal a dit que la demanderesse n'avait pas prouvé que sa maison fût devenue en tout ou en partie inhabitable suite aux dégradations causées par la défenderesse.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 3 novembre 2008 pour entendre, par réformation de la décision entreprise, faire droit à sa demande en dommages et intérêts pour perte de jouissance et à sa demande en réparation de la clôture de son jardin.

L'appelante demande l'institution d'une expertise médicale pour établir « *que le fait d'avoir dû vivre de 2005 à 2008 dans une maison totalement humide et froide a provoqué chez la dame A, qui ne présentait aucun antécédent médical pulmonaire ou arthritique, une arthrose généralisée et des difficultés respiratoires* ».
Elle offre en outre de prouver par témoin l'humidité persistante dans sa maison suite aux travaux de démolition et qu'elle a dû arrêter son activité professionnelle de retoucheuse en raison de l'arthrose subie et solliciter une rente d'invalidité prématurée.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.
En ordre subsidiaire, elle offre de payer une indemnité pour perte de jouissance évaluée ex aequo et bono à 300 €.
Elle s'oppose à la demande en paiement d'une indemnité de procédure.

L'appel relevé par A est recevable comme ayant été formé dans le délai légal.

Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu au vu des constatations de l'expert, M. Gilles Kintzelé, consignées dans son courrier du 15 avril 2008, que les parties étaient d'accord pour dire, le 21 mars 2008, que tous les travaux de remise en état prescrits ont été achevés. Aux termes du susdit courrier de l'expert, l'appelante avait seulement fait état d'une légère infiltration auprès de la cheminée et de l'humidité du mur de la cave.
L'expert avait observé quant à ces réserves que lors de la visite aucun constat d'humidité n'a été fait au niveau de la cheminée et que les traînées montrées sont manifestement de la suie provenant de l'intérieur de la cheminée et non des infiltrations d'eau à travers la toiture ; que les traces de suie peuvent être dues à un phénomène de condensation de l'air à l'intérieur de la cheminée provoqué par la pose d'un chapeau sur la cheminée ; que l'appelante avait pris l'initiative de la pose du chapeau bien qu'elle eût été avertie des conséquences possibles par l'expert.
En ce qui concerne l'humidité dans la cave, l'expert avait remarqué que les problèmes d'humidité existaient déjà avant les travaux incriminés.
Aucune réserve n'avait cependant été faite quant au muret délimitant le jardin et sa clôture. Il faut partant en conclure, soit que la clôture avait été remise en état, soit que l'appelante avait renoncé à insister sur ce point compte tenu du préjudice relativement faible, évalué à 200 € par l'expert.

Il ressort du rapport d'expertise du 11 janvier 2007, que suite aux travaux de démolition entrepris par la société B S.A., des infiltrations d'eau de pluie s'étaient produites dans les murs pignons du séjour du rez-de-chaussée, de la chambre à coucher du 1er étage et de la pièce du grenier. L'expert note également qu'entre la première visite des lieux (24 juillet 2006) et la date de fermeture du raccord de toiture, de longs mois de tergiversations se sont écoulés pour trouver un accord sur l'exécution, malgré que lors de cette première visite, la société B S.A. eût déjà donné son accord pour procéder de suite aux travaux en question ; qu'il y a eu une aggravation importante des dommages dues à l'humidité à l'intérieur de la maison durant cette période en raison du retard pris pour le démarrage des travaux. La responsabilité de l'une ou de l'autre partie quant à ce retard n'a pas pu être élucidée.
Il est incontestable que l'humidité qui avait imprégné le mur pignon du côté du chantier de l'intimée était source d'inconfort pour l'appelante et avait pour effet de diminuer la jouissance qu'elle pouvait tirer de l'habitation sa maison.
Compte tenu de la durée et de la gravité de cet état des choses, la Cour d'appel évalue la perte de jouissance de l'appelante à 1.000 €.

Les offres de preuve par témoin et par expertise libellées par l'appelante pour établir qu'elle aurait subi une arthrose généralisée et une pathologie respiratoire en raison de l'humidité régnant dans sa maison suite aux travaux de démolition effectués par la société B S.A. sont irrecevables pour n'être ni pertinentes ni concluantes. L'arthrose est une maladie dégénérative et chronique des cartilages des articulations qui évolue pour son propre compte. Le certificat médical versé par l'appelante n'indique ni que celle-ci n'avait présenté aucune trace d'arthrose avant la date des travaux de démolition ni que l'arthrose était due exclusivement à l'humidité causée par les travaux de l'intimée.
Dans les circonstances de la cause, la preuve d'une relation causale certaine entre l'humidité apparue suite aux travaux de démolition et l'arthrose qui s'est manifestée chez l'appelante ne pourra pas être rapportée.

Comme l'appelante n'a pas établi en quoi il aurait été inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens de la première instance à sa charge, c'est à juste titre que le tribunal a rejeté sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

rejette les offres de preuve libellées par l'appelante ;

dit l'appel partiellement fondé ;

r é f o r m a n t :

condamne l'intimée à payer à l'appelante le montant de 1.000 € à titre de perte de jouissance ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande de l'appelante en obtention d'une indemnité de procédure et l'en déboute ;

condamne l'intimée aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.