A r r ê t c i v i l

Audience publique du onze juillet deux mille douze

Numéro 31206 du rôle

Composition :

Marc KERSCHEN, président,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Mireille HARTMANN, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

La société à responsabilité limitée SOC.1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B …,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 24 avril 2006,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.), établi à L-(…), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur S.), demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) K.), indépendant, demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Revu l'arrêt rendu le 10 janvier 2007 par la Cour d'appel qui
- condamne la s. à r. l. SOC.1.) payer le montant de 9.600 € à titre de dommages et intérêts au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) avec les intérêts légaux du jour de la demande en justice, 27 avril 2004, jusqu'à solde et,
avant tout autre progrès en cause :
- ordonne un complément d'expertise afin de déterminer les causes précises des infiltrations d'eau et de l'humidité apparues au sous-sol de la résidence R.1.) sise à L-(…), et notamment de vérifier l'existence d'une étanchéité adaptée à la nature du terrain et à l'implantation de la construction et appliquée conformément aux règles de l'art et d'évaluer le coût de l'ensemble des travaux à entreprendre en vu de l'élimination des infiltrations d'eau et de l'humidité, de la réfection des dégâts affectant l'immeuble, de la remise de ses alentours en leur pristin état et des moins-values éventuelles ;
- dit que les travaux d'excavation ou sondages requis pour l'établissement du complément d'expertise seront effectués, sous la surveillance de l'expert, par un entrepreneur à choisir par le syndicat qui est également tenu d'en avancer les frais ;
- charge l'expert M. Bertrand Schmit, architecte, demeurant à L-1123 Luxembourg, 9b, Plateau Altmünster, de l'établissement du complément d'expertise ordonné ;

Revu l'arrêt rendu le 25 juin 2008 invitant, avant tout autre progrès en cause, l'expert à prendre position de façon circonstanciée dans un rapport complémentaire quant aux contestations soulevées par la partie appelante, la s. à r. l. SOC.1.), et invitant l'expert à verser un rapport complémentaire pour le 1er septembre 2008 au plus tard après avoir entendu les parties sur place.

Vu le rapport d'expertise complémentaire du 11 décembre 2007 au rapport du 16 janvier 2004, le rapport intermédiaire du 16 mars 2009 et le rapport final du 25 mars 2010 dressés par l'expert Bertrand Schmit.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) conclut à l'entérinement des rapports dressés par l'expert et à la condamnation de l'appelante à lui payer le montant de 150.436 € hors TVA à titre de dommages et intérêts et le montant de 22.500 € hors TVA du chef de frais de surveillance de chantier et mission de sécurité avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.
L'intimé demande encore une indemnité de procédure de 2.500 €.

La s. à r. l. SOC.1.) conteste les montants réclamés par l'intimé en se référant à la prise de position subsidiaire de l'expert consignée au rapport du 25 mars 2010 dans lequel l'expert évalue le coût des travaux de remise en état de l'immeuble à 29.727,50 € hors TVA.

L'appelante conteste les conclusions de l'expert en ce que celui-ci envisage une intervention sur toute l'étanchéité autour de l'immeuble bien que cette étanchéité ne présente aucun défaut.
Elle soutient que le garage et les caves privées sont parfaitement secs; que les seules infiltrations minimes constatées sont localisées au niveau de la grande terrasse en surface qui est mal entretenue tout comme les sentiers et accès des alentours; que des infiltrations ont été relevées au niveau de la dalle du garage, uniquement aux endroits du passage des tuyaux des eaux usées et du côté de la terrasse au rez-de-chaussée; qu'il n'existe par contre aucune trace d'humidité au niveau des fondations et des drains.
Elle se déclare d'accord à «*accepter une exécution en nature (..) portant sur la repose des plinthes au niveau de la terrasse extérieure, en procédant en parallèle à la vérification de l'étanchéité*».

Suivant ses conclusions antérieures, que la partie appelante déclare reprendre, elle demande une visite des lieux par la Cour et subsidiairement une contre-expertise. Elle propose de nommer à cet effet Monsieur Fernand Zeutzius.

Elle demande une indemnité de procédure de 2.000 €.

L'intimé s'oppose à toute réparation en nature par l'appelante.

Suivant les constatations de l'expert consignées au rapport du 25 mars 2010, les problèmes d'infiltrations d'eau de pluie sont apparus dans le sous-sol de l'immeuble autour d'un tuyau d'évacuation des eaux de pluie qui traverse un mur enterré et au plafond du sous-sol en-dessous une terrasse à l'arrière du bâtiment où les eaux infiltrées ont formé de véritables stalactites.

Par contre, aucune humidité anormale n'a été constatée, ni dans le local de la chaufferie, ni dans la buanderie, ni dans les caves privatives, ni sur la dalle au sol.

Comme ces problèmes d'infiltrations sont très ponctuels, il n'y a pas lieu d'entériner le rapport du 16 janvier 2004 et le rapport complémentaire du 11 décembre 2007 en ce qu'ils préconisent l'application d'une membrane bitumineuse soudée à la flamme tout autour du bâtiment ainsi que la pose d'un nouveau drainage. Le coût des travaux préconisés par l'expert pour mettre en place cette étanchéité et remettre les alentours en leur pristin état est évalué à 173.001 €.
L'expert est d'avis que cette solution est la seule qui garantit une parfaite étanchéité des murs enterrés.

Nonobstant la mission conférée à l'expert qui comprenait, entre autres, le devoir de «*vérifier notamment l'existence d'une étanchéité adaptée à la nature du terrain et à l'implantation de la construction et appliquée conformément aux règles de l'art*», il incombait essentiellement à l'expert, non de préconiser une étanchéité qui aurait pu être appliquée par un entrepreneur plus diligent lors de la construction du bâtiment,

compte tenu de la nature du terrain, mais de proposer les moyens aptes à remédier aux infiltrations constatées. Comme ces infiltrations ne sont pas généralisées, mais localisées autour d'un tuyau qui perce le mur enterré et sur le plafond du sous-sol de l'immeuble résidentiel, la mise en place d'une membrane bitumineuse soudée à la flamme sur les murs enterrés autour du bâtiment ainsi que la pose d'un nouveau drainage entraînent des frais disproportionnés par rapport aux désordres actuellement constatés. Ces travaux sont en outre inefficaces pour éliminer les infiltrations qui se produisent à travers la terrasse dont l'ampleur est telle que des stalactites se forment sur le plafond du sous-sol.
L'expert n'a en outre pas pris position sur la nature du terrain, de sorte qu'il n'est pas démontré que l'application d'une membrane bitumineuse soudée à la flamme sur les murs enterrés serait en l'espèce indispensable pour protéger les murs enterrés des infiltrations d'eau.

Il y a par conséquent lieu de dire que les travaux de remise en état se limiteront à l'élimination des infiltrations apparues autour du tuyau dans le sous-sol de l'immeuble et à travers la terrasse à l'arrière du bâtiment conformément à la solution alternative présentée par l'expert dans son rapport définitif du 25 mars 2010.
Les travaux de remise en état énumérés par l'expert aux pages 16 à 18 de son rapport définitif sont évalués à 34.186,62 € TTC.
Comme cette évaluation est faite sur base des coûts d'une remise en état à la date du rapport d'expertise, 25 mars 2010, les intérêts légaux courent à partir de cette date suivant le régime applicable aux dettes de valeur (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, 10 édition, n° 1090).
Ces travaux sont à la fois nécessaires et suffisants pour éliminer les vices affectant actuellement l'immeuble résidentiel, de sorte qu'il y a lieu d'entériner dans cette mesure le rapport définitif du 25 mars 2010.

En cas d'exécution défectueuse d'une obligation de faire, les juges peuvent admettre que le créancier qui a perdu confiance en son débiteur ne soit pas contraint d'accepter l'offre d'une nouvelle intervention de celui qui a déjà manifesté son incapacité ou sa négligence (Cass. 3e civ., 28-09-2005, JCP 2006, II, 10010). Compte tenu des intérêts opposés des parties et du préjudice subi par l'intimée une réparation par équivalent est le mode de réparation le plus adéquat.

Comme la Cour dispose d'un rapport d'expertise suffisamment complet et pertinent pour statuer, la demande de l'appelante tendant à voir ordonner une visite des lieux et une nouvelle expertise à établir par M. Fernand Zeutzius est à déclarer irrecevable comme superfétatoire.

La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie appelante en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Il serait en revanche inéquitable de laisser à la charge de la partie intimée l'ensemble des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.
Quant au montant à allouer, la Cour ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que la partie intimée n'a ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.
Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.500 €.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en prosécution de cause:

dit irrecevable la demande de l'appelante tendant à voir ordonner une visite des lieux et une nouvelle expertise à établir par M. Fernand Zeutzius;

déclare l'appel partiellement fondé;

réformant:

déclare non fondée la demande tendant à voir condamner la société SOC.1.) s. à r. l. à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) la somme de 173.001 €;

dit la demande fondée à concurrence du montant principal de 34.186,62 €;

condamne la société SOC.1.) s.à r.l. à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) ce montant avec les intérêts légaux à partir du 25 mars 2010, date du rapport d'expertise;

confirme pour le surplus le jugement entrepris sous réserve des chefs tranchés par l'arrêt du 10 janvier 2007;

dit non fondée la demande de la société SOC.1.) s.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure;

condamne la société SOC.1.) s. à r. l. à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) une indemnité de procédure de 1.500 €;

condamne la société SOC.1.) s. à r. l. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Olivier Wagner, avocat qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marc KERSCHEN, président, présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.