Arrêt N° 28/18 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du sept février deux mille dix-huit

Numéros 36150 et 36200 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :
I
(36150)

1) A.), et son épouse,

2) B.), les deux demeurant ensemble à L-**(...)**,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 8 avril 2010,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C.), demeurant à L-**(...)**,

intimé aux fins du prédit exploit GALLE,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

E n t r e :

II
(36200)

C.), entrepreneur, demeurant à L-**(...)**,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 12 avril 2010,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A.), et son épouse,

2) B.), les deux demeurant ensemble à L-**(...)**,

intimés aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) D.), demeurant à L-**(...)**,

intimée aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par arrêt du 6 avril 2011, la Cour d'Appel a dit que la responsabilité de **C.)** est engagée à l'égard des acquéreurs **A.)-B.)** en sa qualité de vendeur professionnel en application des articles 1641 et 1645 du Code civil, a condamné **C.)** à payer aux époux **A.)-B.)** la somme de 4.076,08 euros à titre de dommages-intérêts du chef des travaux de remise en état des conduites d'évacuation des eaux de pluie et a réservé les autres chefs de préjudice en attendant la disparition des tassements et la consolidation de l'immeuble et a encore déclaré non fondée la demande en intervention contre **D.)**.

Statuant en continuation du prédit arrêt, la Cour a par arrêt du 11 mai 2016 nommé expert Frank Erpelding, architecte, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé, de

- *dresser l'état des lieux et faire l'inventaire de tous les désordres et dommages causés à la maison des époux **A.)** et **B.)**, sise à L-**(...)**, imputables au tassement des fondations,*

- *proposer les travaux de redressement à effectuer, comprenant, entre autres, le colmatage des fissures dans la maçonnerie, la réparation de la façade atteinte par les fissures, le remplacement des carrelages cassés, des plaques et des plinthes de Serpantino et, le cas échéant, de la chape*,

- *évaluer le coût de la remise en état et de chiffrer les moins-values éventuelles affectant l'immeuble,*

- *dresser le décompte entre les parties en tenant compte du montant de 4.076,08 euros d'ores et déjà réglé aux appelants au titre du prix des travaux de remise en état des conduites.*

La Cour a condamné **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 2.500 euros chacun, à titre de dommage moral, avec les intérêts légaux à partir du 23 avril 2008 jusqu'à solde et la somme de 5.494,54 euros à titre de frais d'expertise, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements jusqu'à solde.

L'expert Frank Erpelding a dressé un premier rapport en date du 29 juillet 2016 et un second rapport en date du 2 novembre 2016.

Les époux **A.)-B.)** soutiennent que les conclusions de l'expert Erpelding sont imprécises, incomplètes et erronées. L'expert n'aurait pas procédé à l'évaluation de la moins-value subie, ses développements quant aux dégâts constatés au niveau du muret seraient incomplets et erronés, le muret ne serait pas mitoyen, mais privatif et les travaux de remise en état seraient à effectuer des deux côtés. L'expert n'aurait pas précisé si les prix des travaux à exécuter tel qu'évalués au rapport sont des prix toutes taxes comprises et les prix indiqués ne seraient pas corrects. L'expert aurait encore omis de tenir compte de la nécessité de la pose d'un échafaudage et de l'usage d'un container pour les déchets, ainsi que du coût de l'installation du chantier, de son déblaiement et du transport des outils et du matériel. Il aurait omis de dresser un décompte entre parties. Le rapport daté du 2 novembre 2016 ne saurait être qualifié de rapport définitif. Les appelants demandent la nomination d'un nouvel expert, en la personne de Steve Molitor, avec la mission de :

« *-dresser l'état des lieux et faire l'inventaire de tous les désordres et dommages causés à la maison des époux **A.)** et **B.)**, sise à L-**(...)**, imputables au tassement des fondations,*
-proposer les travaux de redressement à effectuer, comprenant entre autres, le colmatage des fissures dans la maçonnerie, la réparation de la façade atteinte par les fissures, le remplacement des carrelages cassés, des plaques et des plinthes de Serpantino et, le cas échéant, de la chape,
-évaluer le coût de la remise en état et de chiffrer les moins-values éventuelles affectant l'immeuble,
-dresser le décompte entre les parties en tenant compte du montant de 4.076,08 euros d'ores et déjà réglé aux appelants au titre du prix des travaux de remise en état des conduites ».

Ils demandent encore la condamnation de **C.)** au paiement du montant de 2.049 euros avec les intérêts légaux du chef de frais d'expertise.

L'intimé demande à la Cour d'entériner le rapport de l'expert Erpelding, ce rapport serait juste, objectif et exhaustif. L'expert aurait relevé toutes les fissures constatées au niveau du bureau, du balcon et du garage. Ses conclusions quant aux travaux de réfection du muret seraient exactes. Les époux **A.)-B.)** resteraient en défaut de prouver le caractère privatif du muret. Les critiques concernant l'évaluation du coût des travaux de remise en état ne seraient pas fondées, l'expert aurait fait cette évaluation à juste titre en fonction des prix du marché et aurait précisé que les montants sont estimés toutes taxes comprises. L'expert se serait prononcé sur l'absence d'une moins-value en relevant que la réalisation en bonne et due forme des travaux de remise en état des dommages, rend inutile de comptabiliser en plus une moins-value pour la maison. De plus les époux **A.)-B.)** ne sauraient exiger l'allocation de dommages et intérêts au titre de la réparation des désordres et d'allocation d'une moins-value, pour ne pas pouvoir prétendre à deux indemnisations qui ne se justifieraient pas et qui feraient double emploi. Conformément à sa mission, l'expert aurait dressé un décompte entre parties, dans lequel il n'aurait à juste titre pas comptabilisé ses propres frais et honoraires. L'intimé s'oppose à l'instauration d'une nouvelle expertise.

Appréciation de la Cour

Il est constant en cause que **C.)** a été reconnu responsable en sa qualité de vendeur professionnel sur le fondement des articles 1641 et 1645 du Code civil du dommage accru aux époux **A.)-B.)** du fait de la fissuration de leur maison à la suite d'un tassement des fondations imputables à des infiltrations d'eau de pluie provenant de conduites souterraines défectueuses.

La Cour, constatant dans son arrêt du 11 mai 2016 que les travaux de remise en état visant à éliminer les infiltrations ont été réalisés et que l'immeuble est consolidé, a nommé expert Frank Erpelding, avec la mission d'évaluer le dommage accru à la maison des époux **A.)-B.)** à la suite du tassement des fondations, ainsi que de chiffrer la moins-value éventuelle subie par l'immeuble. La Cour a précisé que l'expert se référera aux rapports Golinvaux et Becker précédemment établis en cause qui décrivent les vices constatés et qu'il tiendra compte des travaux de remise en état énumérés par la Cour dans son arrêt du 6 avril 2011, précisant toutefois que cette liste n'est pas exhaustive.

L'expert Erpelding s'est rendu sur les lieux à **(...)**, en date du 27 juillet 2016 et a pris connaissance des faits en présence des parties. Tel que retenu lors de cette visite, l'expert a établi en date du 29 juillet 2016 un premier rapport avec une énumération des dégâts constatés et a invité les parties à lui faire part de leurs remarques éventuelles. Par courrier du 19 août 2016 et courrier de rappel du 14 octobre 2016 les époux **A.)-B.)** ont fait connaître leurs observations à l'expert. En date du 2 novembre 2016, l'expert a dressé un second rapport.

Le rapport daté du 2 novembre 2016 ayant été dressé après qu'un premier rapport a été soumis aux parties en vue de faire connaître leurs

observations éventuelles, les parties ont pu contrôler et discuter en toute connaissance de cause les investigations réalisées par l'expert. Les époux **A.)-B.)** consentant que l'expert a tenu compte des fissures énumérées dans les courriers lui adressés en date des 19 août et 14 octobre 2016, il y a lieu d'admettre que le rapport d'expertise tient compte de la totalité des dégâts constatés.

Au vu de son contenu, le rapport du 2 novembre 2016 est encore à qualifier de rapport définitif, l'expert y ayant énuméré les dégâts constatés, proposé les travaux de redressement à effectuer, évalué le coût de la remise en état, avec la précision que les montants indiqués s'entendent toutes taxes comprises et dressé le décompte entre parties. Le fait que le rapport est muet quant à une moins-value ne permet pas de conclure à son caractère incomplet, alors que suivant la mission confiée à l'expert, il lui appartenait de chiffrer les éventuelles moins-values affectant l'immeuble et que l'expert a précisé dans un courrier du 13 février 2017 que « lorsque les travaux de remise en état des dommages sont réalisés en bonne et due forme, je ne vois pas d'utilité de comptabiliser en plus une moins-value pour la maison ». Les constatations de l'expert ne sont pas ébranlées par des éléments objectifs du dossier. Les critiques afférentes des appelants ne sont dès lors pas fondées.

Il en de même de leurs critiques relatives au décompte entre parties dressé par l'expert, alors que l'expert a additionné le coût des travaux de remise en état, a déduit de cette somme le montant de 4.076,08 euros déjà réglé par **C.)** aux époux **A.)-B.)** au titre des travaux de remise en état des conduites et ajouté le montant de 1.879,10 euros avancé par les époux **A.)-B.)** pour les travaux préconisés par l'expert Rolf Becker, pour arriver à un montant total de 22.047,02 euros. Les frais et honoraires de l'expert ne sont, contrairement aux affirmations des appelants, pas à considérer dans ce décompte, alors que ces frais ne sont pas relatifs au coût des travaux de remise en état et que la décision quant à la partie qui doit supporter ces frais incombe à la juridiction saisie du litige.

Concernant les désordres constatés au niveau du « muret accès garage », l'expert retient une fissure horizontale dans le muret sur toute la longueur, l'éclatement d'enduit sur le muret et la désolidarisation du muret de la maison. Il indique que l'éclatement et le trou dans le muret côté voisin constituent un ancien dégât vu la morphologie des fissures et la présence de toiles d'araignées séchées.

Concernant le désaccord entre parties quant à la propriété de ce muret, la Cour constate qu'il résulte de l'arrêt rendu entre parties le 6 avril 2011 que les fissures « côté muret du jardin » proviennent suivant le rapport d'expertise Becker et la prise de position complémentaire de l'expert du 19 juillet 2007 d'une décomposition des terres sous les fondements suite à la dissolution du gypse sous l'effet d'infiltrations d'eau de pluie et que l'intimé **C.)** a reconnu que ces fissures existaient déjà à la date de la vente en 2002.

La Cour considère que la reconnaissance par **C.)** de l'existence à la date de la vente d'une fissuration sur le muret le long de la propriété voisine, sans émettre de quelconques réserves quant à la propriété du

muret, implique implicitement la reconnaissance de sa part du moins de la propriété mitoyenne dans le chef des époux **A.)-B.)** du muret querellé. L'expert Erpelding a retenu dans son rapport que l'éclatement et le trou dans le muret côté voisin constitue un ancien dégât vu la morphologie des fissures et la présence de toiles d'araignées séchées et il a réitéré ses conclusions dans un courrier daté du 13 février 2017, aux termes duquel il déclare ne pas avoir incorporé la réparation du côté opposé du muret longeant l'accès au garage, alors que les détériorations de cet enduit sont tellement anciennes qu'elles ne sont à son avis pas en relation avec les dommages à l'origine de l'expertise. La Cour constate que les conclusions de l'expert quant aux dégâts au niveau du muret, et notamment quant à l'absence de relation des dégâts sur le côté voisin du muret avec les dégâts par lui à analyser, ne sont contredites par aucun élément objectif du dossier. Au vu de ces conclusions de l'expert, la détermination du caractère mitoyen ou privatif du muret s'avère superfétatoire. Quant aux travaux de remise en état l'expert préconise de procéder au « décapage complet de l'enduit et vérifier état du muret » et de « fermer fissures avec mortier spécial et refaire enduit de finition ». La précision « vérifier état du muret » n'est pas à analyser en une réserve formulée par l'expert quant à des investigations supplémentaires, tel que soutenu par les appelants, alors que l'expert a indiqué clairement les travaux de réfection à entreprendre suite aux travaux de décapage.

Concernant l'évaluation faite par l'expert des travaux de remise en état, il résulte des développements qui précèdent qu'il y a lieu d'admettre que le rapport Erpelding tient compte de la totalité des dégâts constatés, de sorte que les critiques des appelants que bon nombre de fissures, dont celle se trouvant sur le muret côté voisin, auraient été occultées, et que l'expert n'aurait partant pas évalué tous les travaux de remise en état, sont à rejeter.

L'expert Erpelding a évalué le coût des travaux en fonction des prix du marché. Le rapport indique que les estimations sont indicatives et peuvent varier suivant les conditions du marché et qu'elles indiquent un prix moyen de faisabilité.

La Cour constate que ce procédé suivi par l'expert est usuel et régulier, alors que l'expert en tant que l'homme de l'art a connaissance du coût des travaux en fonction des prix du marché, sans devoir recourir à des firmes spécialisées en vue de l'établissement et de la comparaison de devis. Les devis de réparation, pièces unilatérales, versés par les appelants ne sauraient valoir contradiction du rapport d'expertise et ne sauraient justifier une expertise nouvelle en l'absence de tout élément de nature à contredire les calculs et évaluations de l'expert. Les différents devis versés ne permettent pas de déceler des insuffisances et contradictions concernant l'évaluation du coût des travaux de remise en état. L'expert Erpelding a par ailleurs accepté de contrôler les prix unitaires indiqués dans un devis Sanibau S.A. lui soumis par les appelants par rapport aux prix unitaires demandés auprès de l'entreprise Carrelage Feitler et de l'entreprise de façades DeLorenzi et a revu le montant du devis Sanibau S.A. à la baisse d'un montant d'à peu près 10.000 euros TTC. Il y a encore lieu d'admettre que les frais d'installation d'un échafaudage et de chantier et les frais de déblaiement sont compris dans l'évaluation des travaux telle que

retenue par l'expert, dans la mesure où ces frais font partie intégrante des travaux préconisés.

A défaut d'éléments de nature mettre en cause les conclusions de l'expert, la demande des appelants tendant à l'institution d'une nouvelle expertise est à rejeter comme non fondée et le rapport d'expertise Erpelding est à entériner.

Au vu du résultat du litige, la demande des époux **A.)-B.)** en condamnation de **C.)** au paiement des frais d'expertise avancés est à déclarer fondée pour le montant de 2.049,29 euros, avec les intérêts légaux à partir des décaissements jusqu'à solde.

La demande des appelants en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée pour le montant de 2.000 euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens.

Les avocats ont marqué leur accord à ce que Madame le président Odette PAULY, chargée de faire rapport, tienne seule l'audience pour entendre les plaidoiries. Elle a indiqué la composition de la Cour et a fait son rapport oral.

Le magistrat rapporteur a rendu compte de l'audience à la Cour dans son délibéré.

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

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

vu l'article 227 du Nouveau code de procédure civile,

vidant les arrêts du 6 avril 2001 et 11 mai 2016,

dit non fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en institution d'une nouvelle expertise,

entérine le rapport d'expertise établi par l'expert Frank Erpelding le 2 novembre 2016,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** le montant de 22.047,02 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** le montant de 2.049,29 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements jusqu'à solde,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** une indemnité de procédure de 2.000 euros,

condamne **C.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Nicolas BANNASCH qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.