Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00024

Numéro du rôle TAD-2022-00463

Audience publique du mardi, 11 février 2025.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ère Vice-Présidente,
Anne MOUSEL, Juge,

Pit SCHROEDER, Greffier.

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son Conseil d'Administration actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 28 mars 2022 ;

ayant comparu initialement par Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, actuellement comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS & BILTGEN SARL**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

E T

PERSONNE1.), employé, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Marina PETKOVA**, avocat à la Cour, demeurant à Erpeldange-sur-Sûre, assistée de Maître Anne HERTZOG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 16 août 2023.

Par exploit d'huissier de justice du 28 mars 2022, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 38.679,54.-euros + p.m., à augmenter des intérêts légaux à compter du jour des décaissements respectifs, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, et une indemnité de procédure de 1.000.-euros.

Objet du litige :

Le litige a trait à une action subrogatoire dirigée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), en sa qualité d'assureur de l'immeuble appartenant à PERSONNE2.), sis à L-ADRESSE3.), contre PERSONNE1.), en sa qualité de locataire du studio situé au 3ème étage de l'immeuble, qu'elle considère être responsable du dommage subi par son assuré à la suite d'un incendie survenu dans la nuit du 13 au 14 juin 2014.

Faits constants :

Par contrat de bail à durée indéterminée, PERSONNE1.) a pris en location à partir du 1er février 2005 auprès de PERSONNE2.) un studio au 3ème et dernier étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer mensuel de 396.-euros.

Le prédit contrat de bail contient, sous l'article 5 « charges et conditions », une clause suivant laquelle « *4. le locataire doit s'assurer contre le risque locatif et faire assurer contre l'incendie, les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et une copie doit être remise au Bailleur. Une copie des avenants éventuels devra être transmise au Bailleur* ».

Dans la nuit du 13 au 14 juin 2014, vers 2.00 heures du matin, un feu s'est déclaré dans le studio loué par PERSONNE1.), engendrant des dégâts dans les lieux loués et au sein des parties communes de l'immeuble.

Au jour du sinistre, PERSONNE1.) n'était pas assuré contre les risques locatifs, alors que le contrat d'assurance couvrant le logement loué a été résilié par l'assureur en 2013.

La compagnie d'assurances a chargé l'expert PERSONNE3.) afin de déterminer les causes de l'incendie et de réaliser une évaluation des dommages causés.

L'expert a dressé un rapport d'expertise préliminaire en date du 13 août 2014 et un rapport d'expertise n°2 en date du 31 octobre 2014.

Suivant quittance subrogatoire, la société SOCIETE1.) a payé à son assuré PERSONNE2.), sur base de la police d'assurance souscrite, la somme de 34.383,94.-euros, et elle a encore réglé les frais de nettoyage de l'immeuble ainsi que les frais d'expertise.

Sa demande tend actuellement au recouvrement des prédits montants indemnitaires par l'exercice d'une action subrogatoire à l'encontre de PERSONNE1.).

Prétentions et moyens des parties :

La **société SOCIETE1.)** se fonde sur les conclusions de l'expert PERSONNE3.) rendues dans le rapport d'expertise du 31 octobre 2014 pour demander la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser, suivant le dernier état de ses conclusions, le montant total de 37.479,54.-euros au titre des indemnités déboursées en faveur de son assuré à la suite de l'incendie.

Sa demande est basée en ordre principal sur les articles 1733 et 1734 du Code civil, sinon, en ordre subsidiaire, sur l'article 1384 alinéa 1er du même Code, sinon, en ordre encore plus subsidiaire, sur les articles 1382 et 1383 du même Code.

Elle estime que la partie défenderesse serait à l'origine du sinistre qui aurait pris naissance au niveau d'une plaque de cuisson laissée en fonctionnement et sur laquelle aurait reposé une marmite dans laquelle le défendeur aurait fait cuire des aliments.

L'ampleur du sinistre s'expliquerait par le fait que personne n'aurait surveillé la cuisson ni vu le départ du feu alors que la partie défenderesse se serait endormie, ce qui ne serait pas contesté par celle-ci. PERSONNE1.) ne pourrait pas s'exonérer de la présomption de responsabilité que feraient peser sur lui les articles 1733 et 1734 combinés du Code civil, et la société SOCIETE1.) conteste tout fonctionnement défectueux de la hotte de la cuisine tel qu'allégué par la partie défenderesse, ce qui n'aurait de toute façon pas permis d'éteindre l'incendie.

En ce qui concerne les opérations d'expertise, la société SOCIETE1.) souligne d'une part le caractère contradictoire de l'expertise PERSONNE3.), en insistant sur le fait que PERSONNE1.) aurait bien été présent lors de la seconde visite de l'expert en date du 17 octobre 2014. D'autre part, le rapport d'expertise aurait été régulièrement versé aux débats et discuté par les parties, de sorte que le tribunal pourrait valablement se baser sur celui-ci pour rendre sa décision. L'offre de preuve formulée par la partie défenderesse serait sans pertinence parce que le rapport d'expertise PERSONNE3.) ne rencontrerait aucune critique fondée de la part de PERSONNE1.). Une nouvelle expertise serait encore impossible alors que la hotte qui, selon le défendeur, aurait été défectueuse, ne serait plus disponible pour d'éventuelles opérations d'expertise.

Quant au dommage à réparer, la société SOCIETE1.) réfute toute prétendue amélioration de l'immeuble. La compagnie d'assurance fait valoir qu'elle aurait décaissé les montants retenus par l'expert au titre des dommages matériels et immatériels consécutifs à l'incendie pour les différents postes décrits en détail dans le rapport d'expertise du 17 octobre 2024, et que le propriétaire n'aurait aucune obligation de procéder effectivement aux réparations avec ces indemnités. Les photographies versées en cause par la partie défenderesse afin de prouver d'éventuelles améliorations du studio ne comporteraient ni indication de temps, ni de lieu, et le propriétaire aurait très bien pu effectuer des travaux d'amélioration du bien postérieurement aux réparations.

L'expert aurait cantonné le dommage aux réparations strictement nécessaires à la remise en état des parties privatives et communes endommagées par l'incendie, et ce après qu'il aurait procédé au contrôle des différents devis qui lui auraient été soumis par le propriétaire, et aurait d'ailleurs rejeté certaines factures.

Concernant la perte locative, la société SOCIETE1.) réduit sa demande initiale du montant 1.200.- euros, ce montant correspondant aux loyers payés par PERSONNE1.) pendant les trois premiers mois qui ont suivis l'incendie.

S'il ne conteste pas avoir une part de responsabilité dans l'incendie, **PERSONNE1.)** se prévaut de la faute de la victime et de la théorie de l'acceptation des risques pour conclure à un partage de responsabilité entre lui-même et le bailleur.

Il fait ainsi valoir que le bailleur, PERSONNE2.), aurait manqué à ses obligations contractuelles en ce qu'il n'aurait pas fait réparer sinon remplacer la hotte de la cuisine qui aurait été défectueuse, ce dont il aurait été averti, respectivement il n'aurait pas entretenu la hotte et les filtres de la hotte. Or, la hotte aurait été « *citée comme cause déterminante du sinistre* » par l'expert. Il fait encore valoir qu'une hotte en état de fonctionnement et entretenue aurait pu limiter les dégâts causés. Le propriétaire de l'appartement aurait dès lors commis une faute ou une imprudence qui aurait contribué à la réalisation du dommage et qui devrait partiellement exonérer l'auteur du dommage.

Le défendeur conteste encore le caractère contradictoire des expertises effectuées par l'expert PERSONNE3.), à la demande de la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) n'aurait pas été présent lors de la première visite de l'expert en date du 17 juin 2014 alors qu'il aurait été hospitalisé pour une intoxication au monoxyde de carbone du 14 au 20 juin 2014, de sorte que le rapport d'expertise préliminaire serait à qualifier d'unilatéral. S'il a bien été présent lors de la seconde visite de l'expert en date du 17 octobre 2014, il n'aurait pas été informé qu'il s'agirait de procéder à une expertise et n'aurait dès lors eu ni le temps, ni l'opportunité de se faire assister, de sorte que ladite expertise ne pourrait pas être qualifiée de contradictoire.

Il en conclu qu'« *il y a lieu de remettre en cause les rapports d'expertise versés par la partie demanderesse* » et demande, à titre principal, à voir nommer un expert avec la mission de :

« *1. Décrire l'origine et les causes de l'incendie qui s'est déclaré dans la cuisine de l'appartement sis au troisième étage au L-ADRESSE3.),*

2. Dire si la défectuosité de la hotte de la cuisine, et/ou le défaut d'entretien de cette dernière est en lien avec l'incendie, qui s'est déclaré à l'adresse sus-mentionnée,

3. Décrire l'ensemble des dégâts, désordres, et autres dommages résultant de l'incendie et affectant l'appartement et l'immeuble sis à L-ADRESSE3.),

4. Proposer les mesures de redressement adéquates,

5. Etablir et chiffrer les moyens et travaux les plus appropriés pour y remédier. »

A titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal ne devait pas faire droit à cette demande d'expertise, PERSONNE1.) conteste les coûts de remise en état du studio et des parties communes de l'immeuble retenus par l'expert, sauf pour les montants de 2.050,32.-euros pour le nettoyage de l'appartement (facture SOCIETE2.)) et de 600.-euros pour le remplacement du mobilier de la cuisine (facture PERSONNE4.)), ainsi que pour les pertes de revenu locatif subies par le propriétaire correspondant à trois mois de loyer, après la réduction de sa demande par la société SOCIETE1.). Il est d'avis que l'indemnisation accordée par la société SOCIETE1.) sur base des devis remis par le propriétaire PERSONNE2.) aurait été surévaluée

et l'aurait placé dans une situation meilleure que celle dans laquelle il se trouvait avant la survenance du sinistre.

Il demande encore à voir limiter le montant aux seules réparations nécessaires à la remise en état de l'appartement à l'exclusion de tous travaux d'amélioration qui profiteraient exclusivement au propriétaire.

PERSONNE1.) sollicite encore la condamnation de la partie demanderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l`article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marina PETKOVA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

<u>Motifs de la décision</u> :

1. Quant à la responsabilité de PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) est d'avis que la responsabilité dans la genèse et les suites dommageables du sinistre incombe à la partie défenderesse. Elle s'appuie sur les conclusions du rapport d'expertise PERSONNE3.) quant aux causes et circonstances du sinistre, d'après lesquelles ce serait PERSONNE1.) qui aurait causé le sinistre par sa négligence alors qu'il aurait laissé dans la cuisine une plaque de cuisson en fonctionnement sur laquelle reposait une casserole et se serait endormi dans le local séjour contigu.

PERSONNE1.) critique la valeur probante des rapports d'expertise versés aux débats, motif pris qu'il s'agirait d'expertises unilatérales, non contradictoires, de sorte qu'il y aurait lieu de « *remettre en cause les rapports d'expertise versés par la partie demanderesse* ». Il ne requiert pas le rejet de ces deux rapports d'expertise, mais demande à voir ordonner une expertise judiciaire afin de déterminer les causes et origine de l'incendie et décrire l'ensemble des dommages en lien direct avec l'incendie.

1.1. Quant aux rapports d'expertise

Le dossier renferme deux rapports d'expertises dressés par l'expert PERSONNE3.) à la demande de la société SOCIETE1.), qui l'a chargé de se prononcer sur les causes et origines du sinistre et de procéder à l'évaluation des dégâts accrus aux parties communes et privatives de l'immeuble appartenant à PERSONNE2.).

Il y a lieu de préciser que la contradiction domine les procédures relatives à la preuve. Il s'agit en effet de permettre à chaque partie d'être présente ou représentée lors de l'accomplissement des mesures d'instruction et de preuve et le juge doit sanctionner la violation de cette règle essentielle du contradictoire. Cette règle est aussi applicable en matière d'expertise. La jurisprudence affirme que le juge ne doit admettre l'opposabilité d'une telle mesure d'instruction à une partie qu'autant que celle-ci y a été présente ou représentée (cf. Jurisclasseur, procédure civile, Fasc. 114).

Un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (cf. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 18 décembre 2000, n°50320).

En l'espèce, une première visite des lieux a eu lieu en date du 17 juin 2014 alors que PERSONNE1.) se trouvait hospitalisé des suites de l'incendie. A la suite de cette visite, l'expert PERSONNE3.) a rédigé un rapport préliminaire, daté du 13 août 2014, dans lequel il dresse un certain nombre de constats et propose de fixer provisoirement (tel que souligné dans le rapport d'expertise préliminaire) le coût de réfection du bâtiment au montant de 29.267,87.-euros SOCIETE3.) selon une estimation. L'expert livre encore ses premières (tel que souligné dans le rapport d'expertise préliminaire) conclusions et synthèse, où il indique qu'« *en l'état actuel d'instruction, les devis de remise en état restent en attente ; une nouvelle réunion d'expertise sera alors organisée en vue de vérifier le bien-fondé de l'acceptation des devis de réfection transmis au regard de l'état du logement sinistré après les premiers nettoyages (prestations Ets SOCIETE2.))* ».

Le caractère provisoire du rapport d'expertise préliminaire n'est pas remis en cause, ni son caractère unilatéral alors qu'il a été dressé à la suite d'une visite non contradictoire des lieux en date du 17 juin 2014.

Lors de la seconde visite des lieux qui s'est tenue le 17 octobre 2024, PERSONNE1.) était présent. Il prétend cependant n'avoir été informé qu'une fois sur les lieux qu'il s'agirait d'une expertise, et ainsi ne pas avoir eu la possibilité de se faire assister par un expert ou un autre professionnel. La seconde expertise ne serait en outre que complémentaire à la première expertise unilatérale, et serait partant également à qualifier d'unilatérale.

Il ressort du dossier soumis au tribunal que le « rapport d'expertise n°2 » du 31 octobre 2014 analyse plus précisément, d'une part, les circonstances de l'incendie sur base des déclarations effectuées par la partie défenderesse lors de la seconde visite des lieux afin de déterminer la cause du sinistre et, d'autre part, le dommage effectivement subi par le bailleur, afin de fixer l'indemnité lui revenant à la suite de la transmission et de l'analyse des devis.

Ce second rapport, quoiqu'il soit qualifié de « complémentaire » au pré-rapport, constitue bien le rapport définitif renfermant l'avis de l'expert.

Quant au fait que la partie défenderesse n'ait pas pu se faire assister par une tierce personne lors de la visite des lieux du 17 octobre 2004, il faut constater qu'elle n'établit pas, ni même n'invoque, que de ce fait ses droits de la défense aient été lésés.

Il y a encore lieu de relever que l'expert indique que la seconde visite des lieux a été organisée et planifiée « *en vue d'entendre le locataire quant à sa responsabilité et lui exposer les coûts de remise état* ». L'expert a renseigné les déclarations de PERSONNE1.) quant au déroulement des faits le jour du sinistre (point 3 du rapport) et celui-ci a donc pu faire à l'expert les observations qu'il jugeait utiles. La partie défenderesse se réfère d'ailleurs elle-même au rapport d'expertise pour appuyer ses propres allégations. L'expert note également que « *durant cette réunion d'expertise qui s'est tenue dans le logement incendié nettoyé, il a été exposé (respect du caractère contradictoire) à Mr PERSONNE1.) les devis transmis par l'Assuré SOCIETE1.) pour remise en état de l'appartement dégradé. Sur base de ces devis, les différents locaux constitutifs de ce logement loué (partie privative) ainsi que parties communes (grenier niv+4 – cage escaliers niv.RDC à +3 – façade avant) ont été inspectés (respect du contradictoire)* ».

Il y a partant lieu de retenir que le rapport d'expertise du 31 octobre 2014 de l'expert PERSONNE3.), même s'il a originairement été diligenté par la compagnie d'assurance,

subrogée dans les droits et actions de son assuré PERSONNE2.), constitue un rapport contradictoire extrajudiciaire, opposable à PERSONNE1.).

Il est généralement admis qu'un rapport d'expertise contradictoire extrajudiciaire n'est, en principe, pas assimilé, du point de vue de sa force probante, à un rapport d'expertise contradictoire judiciaire, étant donné que l'expertise amiable est dispensée des formes que la loi impose à l'expertise judiciaire et ne présente ainsi pas les mêmes garanties.

Bien que l'expert PERSONNE3.) n'ait pas été nommé judiciairement, la démarche adoptée par l'expert, qui procède à de très nombreuses expertises judiciaires, a été la même que celle prévue pour les expertises judiciaires. Le rapport présente dès lors les mêmes garanties qu'une expertise judiciaire et jouit dès lors de la même valeur probante.

Il s'y ajoute que le tribunal peut également puiser ses convictions dans le rapport d'expertise préliminaire unilatéral, qui a été régulièrement communiqué et qui a fait l'objet d'un débat contradictoire.

Il y a encore lieu de rappeler que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative, et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises (cf. Cour d'Appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Ainsi, le tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

Les rapports d'expertises PERSONNE3.) sont partant à examiner sous cet aspect.

1.2. Quant à la présomption de faute pesant sur le locataire

La société SOCIETE1.) recherche, principalement, la responsabilité du locataire sur base de l'article 1733 du Code civil.

PERSONNE1.) ne conteste à aucun moment sa responsabilité dans la survenance du sinistre en question.

Il fait cependant fait valoir que « *la hotte susceptible d'avoir aspiré la flamme présentait des dysfonctionnements sévères* » ce qui devrait conduire, selon lui, à un partage des responsabilités entre lui et le propriétaire.

Il n'est pas contesté en cause que le point de départ du feu se situe dans la cuisine du studio loué par PERSONNE1.).

En vertu l'article 1733 du Code civil, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu ait éclaté sans sa faute. La responsabilité du locataire en cas d'incendie se rattache à l'obligation de restituer les lieux loués lorsque le bail prend fin. Si le locataire ne peut remplir cette obligation, il est présumé en faute et il est responsable de la perte de la chose.

Le preneur peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que l'incendie a eu lieu sans sa faute, qu'il n'a pu être causé par un fait qui lui est imputable. Le locataire doit donc prouver qu'il s'est comporté en locataire soigneux et consciencieux et que dès lors, l'incendie ne peut lui être imputé, ou bien il doit rapporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il a été décidé que pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir de façon certaine et directe la cause de l'incendie, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver de façon catégorique et certaine qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie (cf. M. PERSONNE5.), Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, n°122 et 123, Pasicrisie 31, pages 347 et 348).

Il est admis que pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir de façon certaine et directe la cause de l'incendie, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver de façon catégorique et certaine qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie (cf. Cour d'appel, 11 février 1998, n°17981 du rôle). Le locataire peut administrer la preuve de manière inductive en établissant l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de commettre une faute (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, n°527).

La preuve de l'absence de faute imposée par l'article 1733 du Code civil au locataire est à administrer d'après les règles de droit commun et peut résulter de toutes circonstances à l'appréciation du juge (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 10 juillet 2002, n°49025 du rôle).

Tel qu'exposé auparavant, l'expert PERSONNE3.) a établi deux rapports : le rapport préliminaire unilatéral du 13 août 2014 et le rapport d'expertise contradictoire du 31 octobre 2014.

En ce qui concerne la cause de l'incendie, il y a lieu de retenir que le rapport d'expertise du 31 octobre 2014 a retenu de manière claire et non équivoque que :

- « *cause retenue de survenance de ce sinistre / responsabilité* : **Incendie ayant débuté en local cuisine du logement loué par Mr PERSONNE1.) niv.+3 de l'immeuble PERSONNE6.)** – utilisation de la taque de cuisson / *conséquences* : fort dégagement de fumée & chaleur avec dégradations mobilières et immobilières consécutives » (point 7.3. Synthèse & conclusions / Avis expert, p.7)
- « Revenant à la cause de ce sinistre, Mr PERSONNE1.) déclare qu'au jour du sinistre ce dernier procédait à la cuisson d'aliments dans le local cuisine de son logement (*hotte en fonctionnement*) et s'est absenté pour s'assoupir un court instant dans le local séjour (*contigu du local cuisine*).
  C'est durant cette absence de ce local cuisine que l'incendie (*formation d'une flamme aspirée par la hotte*) s'est déclaré dans le logement loué par Mr PERSONNE1.) niv.+3. » (point 3. Rapport d'expertise contradictoire du 17 octobre 2024 / discussions/ Présence, p. 3)

On peut encore lire dans le rapport préliminaire au point 3. Cause et circonstances de survenance de l'incendie / responsabilité du locataire / contrat SOCIETE1.), page 3 :

« *Les flammes à l'origine des dégradations dont question dans ce dossier sinistre prennent naissance dans les parties louées par Mr PERSONNE1.) engageant pleinement sa responsabilité de locataire (présumé responsable) et justifiant le recours à l'Assureur Dommages (…)*

Revenant à la cause, au vu des constats effectués, il apparaît clairement, selon les dégradations survenues, que cet incendie a pris naissance dans le local cuisine et très probablement aux environs immédiats voire sur la taque de cuisson de ce local. Les explications reçues quant à un échauffement anormal d'une marmite laissée sur la taque de cuisson en fonctionnement semblent tout à fait plausibles, le caractère accidentel peut être retenu ».

La cause du sinistre réside, selon le rapport d'expertise, dans la surchauffe de la plaque de cuisson, laissée allumée et sans surveillance, et sur laquelle reposait une casserole dans laquelle PERSONNE1.) avait mis à cuire des aliments.

Dans ces conditions, il est d'ores et déjà établi que PERSONNE1.) ne s'est pas comporté en locataire soigneux et consciencieux qui aurait pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie.

Sa responsabilité est partant engagée sur base de l'article 1733 du Code civil pour ce qui est des qui font l'objet de la restitution suivant le contrat de bail conclu avec le propriétaire PERSONNE2.), c'est-à-dire pour les seuls dégâts causés au studio.

1.3. Quant aux parties communes

La responsabilité incombant au locataire en vertu de l'article 1733 du code civil, découlant de son obligation de restitution, se limite aux dégâts causés par le sinistre dans les locaux faisant l'objet du bail. Ainsi, lorsque des dégâts sont causés par l'incendie dans d'autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin, la responsabilité du preneur ne saurait être recherchée sur base de l'article 1733 du code civil, mais sa responsabilité sera susceptible d'être engagée sur base de la responsabilité délictuelle (cf. Cour d'appel, 29 mai 2018, arrêt n°102/18).

En effet, pour ces dégâts, ce n'est que sur base de la responsabilité délictuelle de droit commun que le propriétaire de l'immeuble peut agir, ce qui implique la preuve d'une faute ou d'une imprudence dans le chef de la personne dont la responsabilité est recherchée (cf. L. THIELEN Le contrat de bail, Ed. Promoculture, 2013, n°191, l'auteur renvoyant à l'ouvrage Elter et Schockweiler, La Copropriété des immeubles bâtis, ainsi qu'à un arrêt rendu le 12 décembre 2007 par la Cour d'appel).

La société SOCIETE1.) recherche, à titre subsidiaire, la responsabilité de PERSONNE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Comme elle est subrogée dans les droits du propriétaire qu'elle a indemnisé, elle peut agir contre le locataire pour la totalité des dommages causés à l'immeuble, qui appartient à un seul propriétaire bailleur.

Elle doit cependant rapporter la preuve d'une faute ou d'une négligence dans le chef de PERSONNE1.) en relation causale avec le préjudice ayant été causé aux parties communes.

En laissant allumé une plaque de cuisson sur laquelle chauffait une casserole dans laquelle cuisaient des aliments et en quittant la cuisine pour s'installer dans le living où il s'est finalement assoupi, PERSONNE1.) a fait preuve d'un comportement négligent, donc fautif, qui est en relation causale directe avec les dommages accrus aux parties communes de l'immeuble.

1.4. Quant à un partage de responsabilité

PERSONNE1.) fait valoir qu'un partage de responsabilité devrait être opéré alors que le propriétaire aurait manqué à son obligation de garantir au preneur la jouissance paisible du bien loué et, plus particulièrement, à son obligation d'assurer l'entretien de la chose louée. Ainsi, il n'aurait pas fait réparer la hotte de la cuisine, laquelle aurait été « *citée comme cause déterminante du sinistre* ».

La société SOCIETE1.) conteste tout dysfonctionnement de la hotte et fait remarquer qu'une hotte en parfait état de marche n'aurait pas éteint l'incendie, mais aurait tout au plus permis d'évacuer plus de fumée.

Il est admis que l'auteur fautif ou présumé d'un dommage peut se décharger partiellement de de sa responsabilité en prouvant une faute ou un fait de la victime ayant participé à la réalisation du dommage, les tribunaux opérant alors un partage des responsabilités dans la proportion causale de la contribution de la victime à la réalisation du dommage.

La responsabilité du bailleur en cas de dommage causé par un incendie suppose la preuve d'un fait personnel qui lui est imputable (G. RAVARANI, op. cit., n°527). En effet, il ne suffit pas d'établir que l'incendie a une autre cause, mais encore que le bailleur répond de ce vice.

Il incombe dès lors à PERSONNE1.) d'établir non seulement la faute du bailleur, mais encore la relation causale entre cette faute et le dommage accru au bailleur.

Dans ce contexte, le propos du locataire est de dire que la hotte était affectée d'un défaut de fonctionnement dont aurait à répondre le bailleur. Il soutient que celui-ci n'aurait pas fait procédé à la réparation ou à l'entretien de la hotte, laquelle aurait été défectueuse, et qu'en agissant de la sorte, le bailleur aurait accepté le risque en découlant, respectivement il aurait commis une faute ou une imprudence qui aurait participé à la réalisation du dommage.

Or, la partie défenderesse ne rapporte ni la preuve de l'existence d'un désordre affectant la hotte aspirante, ni que le bailleur aurait été mis au courant de celui-ci.

PERSONNE1.) n'explique pas non plus, dans ses conclusions, en quoi aurait consisté exactement les prétendus « dysfonctionnements sévères », ni s'ils résulteraient d'une usure normale ou de la vétusté, sachant que le remplacement des filtres de la hotte tombe incontestablement dans la catégorie des réparations locatives, respectivement relève de l'entretien courant à charge du locataire.

Il est encore de principe que le locataire est tenu d'avertir le bailleur de toute réparation devenue nécessaire ou de dégradations du bien loué, et l'article 5. du contrat de bail signé entre les parties met à charge de PERSONNE1.) l'obligation « *d'avertir* ***par écrit*** (mis en exergue par le Tribunal) *le bailleur de la nécessité de toute réparation qui ne lui incombe pas* ».

Non seulement PERSONNE1.) reste en défaut d'établir une violation de son obligation d'entretien dans le chef du bailleur, mais il est en outre en défaut d'établir un quelconque lien de cause à effet entre la faute qu'il reproche au bailleur et le sinistre.

A cela s'ajoute que l'affirmation selon laquelle la hotte aurait été « *citée comme cause déterminante du sinistre* » par l'expert reste à l'état de pure allégation.

S'il est vrai que l'expert fait mention de la hotte à deux reprises, à chaque fois entre parenthèses, il échet de constater que les développements y relatifs relatent les déclarations de PERSONNE1.) en rapport avec le déroulement du sinistre, mais ne renseignent pas les propres constatations de l'expert.

Ce passage se lit comme suit :

« Revenant à la cause de ce sinistre, Mr PERSONNE1.) déclare qu'au jour du sinistre ce dernier procédait à la cuisson d'aliments dans le local cuisine de son logement (*hotte en fonctionnement*) et s'est absenté pour s'assoupir un court instant dans le local séjour (*contigu du local cuisine*).

C'est durant cette absence de ce local cuisine que l'incendie (*formation d'une flamme aspirée par la hotte*) s'est déclaré dans le logement loué par Mr PERSONNE1.) niv.+3. » (point 3. Rapport d'expertise contradictoire du 17 octobre 2024 / discussions/ Présence, p. 3) »

Or, à supposer que l'expert ait pu se méprendre quant aux explications données par PERSONNE1.) et donc que, comme ce dernier l'affirme, la hotte n'était pas en fonctionnement au moment du sinistre, celle-ci n'aurait *a fortiori* pas pu aspirer de flamme.

En affirmant dans la suite de ses écritures que « *même si une nouvelle hotte n'aurait pas éteint l'incendie, une hotte en état de fonctionnement et entretenue aurait pu limiter les dégâts causés* », PERSONNE1.) reconnaît l'incohérence de son propos et admet, implicitement, que la hotte n'a joué aucun rôle causal dans la survenance de l'incendie.

Il a été retenu plus haut que la cause exacte de l'incendie a pu être déterminée avec certitude par l'expert PERSONNE3.), selon lequel la surchauffe de la plaque de cuisson est seule à l'origine du sinistre, et la partie défenderesse n'avance aucun élément tangible de nature à remettre en cause les conclusions du rapport d'expertise PERSONNE3.) sur ce point.

Pour être complet, le tribunal tient encore à préciser que l'argumentation tirée de l'acceptation des risques ne saurait valoir dans le cadre de la présomption instituée par l'article 1733 du Code civil.

La hotte n'ayant joué aucun rôle causal dans la genèse de l'incendie et aucun acte imputable au propriétaire en relation avec le sinistre n'étant établi, il n'y a pas de procéder à un partage de responsabilité.

La demande en institution d'une expertise judiciaire relative à ces points requiert aussi un rejet, alors que l'expert judiciaire s'est d'ores et déjà prononcé sur l'origine et les causes de l'incendie.

2. Quant au dommage

La société SOCIETE1.) réclame le paiement du montant total de 38.679,54.-euros dont le détail s'établit comme suit :

- Factures d'expert 2.925,50.-euros
- Dommage limité par le rapport d'expertise 35.754,04.-euros

Elle expose avoir indemnisé son assuré, le propriétaire PERSONNE2.), des suites de l'incendie du 14 juin 2014 à hauteur de la somme de 34.383,94.-euros au titre des dommages matériels et immatériels, respectivement avoir réglé une facture pour un premier nettoyage après incendie de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. ainsi que les frais de l'expert, et elle verse les preuves de paiement.

Par voie de conclusions du 8 décembre 2022, la partie demanderesse réduit sa demande relative au chômage immobilier de 1.200.-euros par rapport au montant initialement réclamé dans l'acte introductif d'instance, pour tenir compte des trois mois de loyer versés par PERSONNE1.).

L'expert PERSONNE3.) a retenu que les frais de remise en état de l'immeuble « *sur base de l'analyse de devis et/factures ainsi que d'estimation à dire d'expert* » ainsi que les pertes de revenu locatif se chiffrent au montant de 31.438,30.-euros SOCIETE3.), soit la somme totale de 35.754,04.-euros avec SOCIETE5.).

Dans le détail, les différents postes de préjudice sont fixés comme suit :

SOCIETE6.)	
Nettoyage :	2.050,32.-euros
Cage escaliers :	1.306,14.-euros
Grenier (dallage) :	4.866,10.-euros
Façade avant :	1.239,18.-euros
Mobilier :	600.-euros
Electricité :	3.648,04.-euros
Sanitaire :	1.250.-euros
Menuiserie intérieure :	8.019,50.-euros
Murs / Plafonds / Menuiserie extérieure :	4.307,20.-euros
Sols :	1.751,82.-euros
SOCIETE7.)	
Chômage immobilier :	2.400.-euros
Montant valeur nette Htva	**31.438,30.-euros**
Montant valeur nette TTC	**35.754,04.-euros**

Indépendamment du régime de responsabilité applicable, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'existence et de l'étendue qu'elle, respectivement son assuré, prétend avoir subi en raison du sinistre survenu le 14 juin 2014.

Quant à l'indemnisation, le tribunal rappelle qu'il est de principe que « *la réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime* » (cf. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 27 mars 1954, Pas. 16, p. 181) et que « *la victime d'un dommage a le droit d'exiger que le responsable la replace dans l'état où elle se serait trouvée si ce dommage*

n'était pas intervenu » (Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 21 mars 1956, Pas. 16, p. 540) ; la réparation doit donc être intégrale.

Or, la réparation intégrale d'un dommage causé n'est assurée que par le remboursement des frais de remise en état de la chose ou par le paiement d'une somme d'argent représentant la valeur de la chose. Autrement dit, il est impossible de limiter le montant de l'indemnité à la valeur vénale de la chose, c'est-à-dire à la valeur de revente du bien au jour de l'accident et aucun coefficient de vétusté ne peut être déduit. Peu importe l'enrichissement de la victime, l'essentiel au regard du principe de la réparation intégrale réside dans ce que la victime soit replacée dans la situation où elle se serait trouvée en l'absence de dommage (Cour d'Appel, 24 mars 2005, n°28979 du rôle).

L'obligation de réparation ne s'étend point, selon les principes généraux, au-delà des dommages prévus ou prévisibles : le locataire devra faire face aux frais de reconstruction, à la perte de loyers et aux frais nécessités par la relocation éventuelle des lieux.

Les frais de reconstruction doivent comprendre l'indemnisation de tout ce que le locataire devait restituer, à sa sortie, notamment les améliorations ou aménagements qu'il avait effectués et devait laisser à sa sortie. Le locataire responsable de l'incendie doit également assumer le surcoût d'une reconstruction dû au respect des normes.

Afin d'établir son préjudice, la société SOCIETE1.) verse aux débats un « print screen des décaissements », et il n'est pas contesté que les montants y renseignés ont été payés par la partie demanderesse sur base du contrat d'assurance multirisques souscrit par PERSONNE2.) couvrant l'incendie, le vol et vandalisme, la responsabilité civile, la protection juridique et l'insolvabilité des tiers.

Le tribunal tient tout d'abord à relever que l'assureur est subrogé dans les droits et actions de l'assuré jusqu'à concurrence des montants qu'il a déboursés sur base d'une police d'assurance déterminée et que les quittances subrogatoires émises dans ce contexte sont de nature à démontrer les déboursements effectués par l'assureur au profit de son assuré.

Ces quittances ne prouvent cependant pas l'existence même du préjudice à hauteur des montants déboursés et l'assureur ne saurait se fonder sur ces quittances pour justifier sa demande. Il lui appartient d'établir le préjudice de son assuré et de justifier des montants déboursés à ce titre.

A cette fin, la société SOCIETE1.) s'appuie sur le rapport d'expertise PERSONNE3.) qui décrit de manière détaillée les dommages consécutifs à l'incendie et fixe le coût de remise en état de l'immeuble à la somme totale de 35.754.-euros.

PERSONNE1.), en considérant que les travaux de réparation auraient amélioré l'état de l'immeuble par rapport à son état dans lequel il a été pris en location, conteste les différents postes de préjudice ayant été retenus dans le cadre de l'expertise sauf en ce qui concerne les montants de 2.050,32.-euros relatif au nettoyage du studio suivant facture de la société SOCIETE4.) S.A., et de 600.-euros pour le remplacement du meuble bas de la cuisine et de la hotte.

Il fait encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait payé davantage que le préjudice subi par l'assuré, ayant pour effet un enrichissement de ce dernier, en violation de l'article 50 de la loi sur le contrat d'assurance qui consacre le principe de l'indemnisation du seul préjudice effectif.

Ce principe indemnitaire, qui impose l'évaluation exacte de tout le dommage subi du fait du sinistre, peut se traduire par l'expression « tout le préjudice, mais rien que le préjudice ». Ainsi, la prestation due par l'assureur est limitée au préjudice subi par l'assuré, dans le sens que le paiement de l'indemnité d'assurance ne doit pas avoir pour effet un enrichissement de l'assuré.

Cette disposition, qui s'applique dans le cadre des relations contractuelles entre l'assureur et son assuré, correspond aux principes directeurs rappelés ci-dessus en matière d'indemnisation de la victime d'un dommage. Comme le montant réclamé par la société SOCIETE1.) correspond au coût de la remise en état tel qu'il a été chiffré par l'expert PERSONNE3.), il convient de passer en revue les différents postes de préjudice.

2.1. Dommages matériels

Il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement des montants de 2.050,32.-euros correspondant au nettoyage et de 600.-euros pour le mobilier qui ne sont pas contestés.

- **Cages d'escalier**

PERSONNE1.) conteste le montant de 1.306,14.-euros retenu par l'expert au motif que seules les peintures auraient été à refaire à la suite du passage des pompiers et qu'en l'absence de photos de la cage d'escalier, il serait impossible d'établir à quel point les peintures auraient été endommagées.

L'expert indique dans son rapport ce qui suit :

- *Cage escaliers* : nettoyage d'après incendie (*élimination des dépôts de fumées*) / réfection des peintures de finition des murs & plafonds / protection des existants

L'expert a retenu un montant de 1.306,14.-euros pour ce poste.
Ces travaux figurent également sur le devis de l'entreprise SOCIETE8.) du 13 août 2014, sur lequel figure « SOCIETE9.) : Decken oben und sämtliche Wände 1 x mit Seidenlatex streichen ».

Le montant étant justifié par les pièces versées en cause, il y a lieu d'y faire droit.

- **Grenier**

La société SOCIETE1.) réclame le montant de 4.866,10.-euros au titre de la remise en état du dallage du grenier, correspondant au montant retenu par l'expert sur base du devis de la société SOCIETE10.) du 4 août 2014 auquel le tribunal renvoie.

La partie défenderesse ne conteste pas le montant retenu par l'expert mais fait valoir que les travaux de réparation n'auraient pas été exécutés.

En cas de préjudice la victime a droit à la perception de l'indemnisation correspondant à sa réparation, l'indemnisation devant compenser de façon équitable la privation d'usage et la

moins-value au patrimoine. Le montant des dommages et intérêts à allouer se calcule d'après le coût des travaux de réparations faits par des spécialistes selon les règles de l'art, indépendamment du choix de la victime de ne pas les effectuer du tout ou de les faire effectuer à moindre frais (cf. G. RAVARANI, op. cit., n°1265 ; Cour d'Appel, 14 novembre 2018, arrêt n°186/18).

La demande est partant fondée pour le montant réclamé et il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 4.866,10.-euros.

- **Façade avant**

L'expert PERSONNE3.) a retenu un montant de 1.239,18.-euros pour ces travaux consistant dans la « mise en œuvre d'un échafaudage de sécurité, la réfection des peintures de finition dernier étage, protection existant » sur base du devis de l'entreprise SOCIETE8.) du 13 août 2014 (Auβenarbeiten : Gerüst 989,18.-euros ; Ortgang 250.-euros).

PERSONNE1.) conteste la demande au motif que ces travaux n'auraient pas été exécutés mais que les montants alloués à ces travaux auraient servi à la location d'un escalier de secours.

Cette circonstance est cependant sans incidence sur le principe de l'indemnisation tel qu'il a été rappelé ci-dessus.

Il y a lieu de retenir le montant préconisé par l'expert et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.239,18.-euros.

- **Electricité**

PERSONNE1.) critique le constat de l'expert quant à l'état du tableau électrique et est d'avis que seul le boitier aurait été endommagé. L'étendue du dommage aurait dû être établie par un expert en matière d'électricité.

L'expert a préconisé comme travaux de remise en état le « remplacement tableau électrique & équipements électriques / vérification câblage & remplacement si nécessaire / remise en état (*cfr conformité*) / frais de déplacement ». Il a retenu un montant de 3.648,04.-euros sur base d'un devis de la société SOCIETE11.) du 19 août 2014 (position 1. Elektroinstallation) qui indique un montant de 2.700-euros pour la main d'œuvre et de 948,04.-euros pour le matériel. Les travaux de remise en état préconisés par l'expert ne sont mis en doute par aucun élément du dossier. Au contraire, au vu des photographies du tableau électrique qui est situé dans le local cuisine, donc à proximité immédiate du foyer de l'incendie, ces travaux ne semblent pas exagérés.

Il y a partant lieu de tenir compte du montant de 3.648,04.-euros.

- **Sanitaires**

La partie défenderesse, en considérant que les travaux de réparation auraient amélioré l'état de la salle de bain par rapport à son état lors de la prise en location, conteste le montant des éléments sanitaires mis en compte.

Les travaux de remise en état sont décrits par l'expert qui suit :

- *Sanitaire* : dépose & remplacement receveur de douche, cuvette WC & miroir – remise en service / remplacement conduits d'évacuation des vapeurs des locaux SDB & cuisine – raccordement en toiture / évacuation des déblais / frais de remplacement

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert PERSONNE3.) n'a pas retenu un devis de l'entreprise SOCIETE12.) du 9 septembre 2014 pour un montant de 5.513,57.-euros au motif qu'il s'agirait de travaux d'amélioration.

L'expert a retenu un forfait de 750.-euros pour le matériel et de 500.-euros pour la main d'œuvre pour ces travaux. Il convient encore de remarquer que le devis de la société SOCIETE11.) du 19 août 2014 (position 2. Heizung / Sanitär) renseigne le coût des éléments sanitaires pour un montant total supérieur à celui retenu par l'expert.

Dans ces conditions, celui-ci est malvenu de critiquer le montant retenu à ce poste.

La demande est dès lors fondée pour le montant réclamé et il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 1.250.-euros.

- **Menuiserie intérieure**

L'expert PERSONNE3.) a retenu un montant de 8.019,50.-euros pour le « *remplacement porte palière, deux portes intérieures, habillage des parois murales y compris isolation thermique* », sur base d'un devis de la société SOCIETE13.) du 18 août 2014.

PERSONNE1.) conteste le fait que deux portes intérieures auraient dû être remplacée alors que l'appartement n'en comprenait qu'une, et estime que les portes nouvellement installées seraient d'une qualité supérieure à celles présentes à l'origine.

Si l'expert indique en légende de la photographie SOCIETE14.) « porte de séparation détruite entre local séjour et local cuisine », la photographie ne permet pas de se rendre compte si une porte de séparation existait entre le local cuisine et le séjour alors que l'on voit la salle de bain en arrière-plan. De même, sur les autres photographies, une seule porte intérieure est visible à savoir celle séparant la salle de bain du reste du studio.

Il y a partant lieu de retrancher le montant de 140.-euros correspondant au prix d'une porte intérieure conformément aux indications figurant sur le devis de la société SOCIETE13.) (3 Stck. Türen liefern und montieren : 140 x 3) du montant réclamé de 8.019,50.-euros et de condamner la partie défenderesse à payer le montant de 7.879,50.-euros.

- **Murs/Plafonds/Menuiserie extérieure**

PERSONNE1.) critique le montant de 4.307,20.-euros fixé par l'expert PERSONNE3.) pour la réfection et l'embellissement des murs, plafonds et châssis y compris les radiateurs et les protections existants et soutient que ce montant aurait été utilisé pour rénover la cage d'escalier.

Le tribunal rappelle que l'utilisation des fonds par le propriétaire est sans incidence sur le principe de l'indemnisation tel qu'il a été rappelé ci-dessus.

Il y a partant lieu de retenir le montant préconisé par l'expert, non autrement contesté, sur base des devis de la société SOCIETE8.) du 13 août 2014 (Wohnung : Rigipsanschlussfugen ; Decken ; Wände ; NMC-Leisten ; Heizkörper ; Sprossenfenster) et de la société SOCIETE11.) du 19 août 2014, et de condamner PERSONNE1.) au montant réclamé de 4.307,20.-euros.

- **Sols**

La partie défenderesse conteste ce poste au motif que l'expert aurait préconisé le remplacement à l'identique des sols existants et que les sols présents actuellement dans l'appartement ne sont ni du tapis plain, ni du vinyle mais du carrelage et du parquet.

L'expert a retenu un montant de 1.751,82.-euros sur base du devis de la société SOCIETE8.) du 13 août 2014 (Wohnung : Alten teppichboden ; Teppichfussleisten ; Teppich (4,00 x 6,00) ; Alten PVC-Boden ; Sockelleisten). Si le devis ne renseigne pas quel type de surface a été pris en compte pour l'établissement du devis, le prix de 35.-euros/m^2 ne paraît pas surfait pour une surface vynil.

Le montant retenu par l'expert n'étant pas mis en doute et étant justifié par les pièces versées en cause, il y a lieu d'y faire droit et de condamner PERSONNE1.) à payer le montant de 1.751,82.-euros.

2.2. Perte de revenus locatifs

La société SOCIETE1.) réclame, suivant l'exploit d'assignation, remboursement de la perte des loyers subis par son assuré PERSONNE2.) pour une période de 6 mois à partir du 13 juin 2014, à hauteur de la somme de 2.400.-euros. Comme PERSONNE1.) a continué de payer son loyer mensuel pendant les trois mois qui ont suivi l'incendie, avant d'être relogé par le propriétaire dans un autre appartement situé dans le même immeuble, elle a réduit sa demande par rapport au montant initialement réclamé de 1.200.- euros.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Indépendamment des frais de reconstruction, le preneur jugé responsable du sinistre peut être condamné au paiement d'une indemnité pour perte de loyer pendant la durée de la reconstruction (cf. M. LA HAYE et J. VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le Louage de Choses, Les Baux en Général, 2ème édition 2000, n°1037). L'obligation de réparer le préjudice causé par l'incendie comporte notamment le paiement au bailleur d'une indemnité correspondant à la perte de loyers pendant la durée de la reconstruction (cf. M. PERSONNE5.), op. cit., n°125).

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux qu'il subit. Elle est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant celle requise pour l'exécution des réparations (cf. M. PERSONNE5.), op. cit., n° 192).

Pour déterminer la durée des travaux, il faut s'inspirer des circonstances et des difficultés pour mettre à pied d'œuvre des corps de métier. Il convient, le cas échéant, de prendre en considération les périodes de congé du bâtiment (cf. Les Novelles, n° 987, p. 634).

Dans son rapport d'expertise, l'expert PERSONNE3.) estime la perte de revenu locatif subie par l'assuré depuis la date de survenance du sinistre jusqu'à la date de remise en location à 6 mois. Il a ainsi évalué le chômage immobilier à un montant de 2.400.-euros, en se basant sur un loyer de 400.-euros par mois.

PERSONNE1.) conteste ce montant et soutient que la perte de loyer ne serait pas prouvée alors que le propriétaire n'aurait ressenti aucune urgence quant à la mise en œuvre des travaux afin de remettre l'appartement en état d'être loué le plus rapidement possible, et lesdits travaux n'auraient été entamés que deux années après la survenance du sinistre.

C'est néanmoins à juste titre que la société SOCIETE1.) fait remarquer que ce ne sont pas deux années de perte locative qui sont réclamés, mais uniquement les six mois correspondant à la durée théorique de reconstruction estimée par l'expert.

En l'occurrence, il résulte des éléments du dossier et notamment du rapport d'expertise PERSONNE3.) et des photographies y annexées que toute habitation est devenue impossible à la suite de l'incendie dans le logement loué le rendant impropre à sa destination, en attendant les travaux de reconstruction. La demande d'indemnité d'indisponibilité est fondée en son principe.

En ce qui concerne la durée, la partie défenderesse n'avance aucun élément de nature à remettre en cause la période d'indisponibilité du logement telle que retenue par l'expert PERSONNE3.).

Comme la société SOCIETE1.) a réduit sa demande à la somme de 1.200.-euros, ce qui correspond à 3 mois d'indisponibilité, le tribunal estime qu'une telle période n'est pas exagérée au vu de l'envergure des travaux de remise en état à exécuter par différents corps de métiers.

L'assureur ayant pris en charge les pertes de loyers en relation directe avec l'incendie du 14 juin 2014, la demande est à déclarer fondée pour le montant actuellement réclamé de 1.200.-euros.

2.3. Frais d'expertise

Les frais d'expertises extrajudiciaires PERSONNE3.), en l'occurrence 1.595.-euros pour la facture du 13 août 2014 et 1.330,50.- euros pour la facture du 31 octobre 2014, doivent rester à charge de la société SOCIETE1.) alors qu'elle a unilatéralement chargé le prédit expert.

Sa demande est partant à déclarer non fondée.

2.4. Conclusion

Eu égard à ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour les montants SOCIETE3.) de 2.050,32 + 600 + 1.306,14 + 4.866,10 + 1.239,18 + 3.648,04 + 1.250 + 7.879,50 + 4.307,20 + 1.751,82 + 1.200 (= 30.098,30).

Il convient de calculer en sus la SOCIETE5.) sur le montant de 28.898,30 x 1,15, de sorte que PERSONNE1.) est à condamner au montant total de 33.233,05.-euros.

La société SOCIETE1.) demande les intérêts au taux légal à partir des décaissements respectifs des fonds, sinon à partir de la demande en justice.

La partie défenderesse n'a pas pris position par rapport à cette demande.

Selon une jurisprudence constante, les intérêts compensatoires s'analysent en des dommages-intérêts destinés à compléter la réparation du préjudice, en assurant à la partie lésée l'indemnisation du dommage supplémentaire que lui cause le retard - même - involontaire - apporté par l'auteur du dommage à en réparer les effets.

Ils ne requièrent pas une sommation ou autre mise en demeure préalable pour être dus, alors que les intérêts moratoires, pour lesquels la loi fixe un taux, sont destinés à inciter un débiteur récalcitrant à payer et ne sauraient courir qu'à partir d'une mise en demeure ou d'un jugement.

Il y a encore lieu de relever que le juge est libre d'allouer des intérêts sur les dommages et intérêts compensatoires et ce à partir de la date qui lui semble adéquate.

Les dommages compensatoires sont ceux qui courent depuis la naissance du dommage jusqu'au jour de la décision fixant l'indemnité.

Dans cette optique, il est logique que pour les dommages évalués au jour du jugement, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts compensatoires.

En ce qui concerne les différents chefs de préjudice composant le dommage engendré par l'incendie, aucune évaluation n'a été nécessaire pour quantifier l'importance du dommage, alors que les montants retenus résultent des pièces versées au dossier et sont dès lors déterminés.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) aux intérêts compensatoires au taux légal, et de fixer le point de départ au jour des décaissements respectifs, tel que réclamé, le tout jusqu'à solde.

3. Quant à la demande d'expertise judiciaire

Il n'y pas lieu de faire droit à la demande d'expertise de PERSONNE1.), qui n'a pas d'autre finalité que d'infirmer les conclusions de l'expertise PERSONNE3.).
D'après l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En l'occurrence, le tribunal dispose déjà d'un rapport d'expertise contradictoire précis et complet qui emporte sa conviction.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer la demande d'expertise non fondée.

4. Quant aux demandes de donner acte

PERSONNE1.) formule encore dans le dispositif de ses conclusions plusieurs demandes de « donner acte ».

Or, le tribunal rappelle qu'une demande de donner acte est dépourvue de toute portée juridique (cf. Cass. fr., 16 juin 2016, n° 15-16469), elle n'a qu'une valeur déclarative et n'exprime qu'une volonté, mais non une prétention (cf. Cour d'Appel, 16 mai 2018, n°44700 du rôle).

A défaut pour la partie défenderesse d'avoir saisi le tribunal d'une demande en bonne et due forme, développée en fait et en droit, il échet de déclarer ses demandes de « donner acte » irrecevables.

Demandes accessoires :

1. ***Indemnité de procédure***

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée.

2. ***Frais et dépens***

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

P A R C E S M O T I F S

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 16 août 2023,

déclare les demandes de PERSONNE1.) de lui « donner acte » irrecevables,

dit la demande d'expertise non fondée, partant la **rejette**,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de la réduction de sa demande en paiement au montant total de 37.479,54.-euros,

déclare la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. recevable et fondée pour le montant de 33.233,05.-euros (trente-trois mille deux-cent trente-trois euros et cinq cents),

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 33.233,05.-euros (trente-trois mille deux-cent trente-trois euros et cinq cents) avec les intérêts légaux à partir des décaissements respectifs jusqu'à solde,

en **déboute** pour le surplus,

dit les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du tribunal d'arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du tribunal
Brigitte KONZ