



Numéro d'ordre :
Date du prononcé : Arrêt du 23-07-2021
Numéro du rôle : 2020/RG/360
Numéro du répertoire : 2021/
NON ENREGISTRABLE

Cour d'appel Liège

Arrêt

de la TROISIEME chambre C civile

Expédition(s) délivrée(s) à :

Huissier :	Huissier :	Huissier :
Avocat :	Avocat :	Avocat :
Partie :	Partie :	Partie :
Liège, le	Liège, le	Liège, le
Coût :	Coût :	Coût :
CIV :	CIV :	CIV :

A destination du Receveur :

Présenté le
Non enregistrable

EN CAUSE DE :

LOTISUD INVEST S.P.R.L., inscrite dans la BCE sous le n° 0881.475.028, dont le siège social est établi à 6724 HOUEMONT, rue de Montauchamps, 14, faisant élection de domicile au cabinet de son conseil, Maître MERODIO MARCOS Laura, avocat à 4020 LIEGE, boulevard Emile de Laveleye, 64,
partie appelante,

représentée par Maître STERCK Stéphane qui se substitue à Maître MERODIO MARCOS Laura, avocat à 4020 LIEGE, Bld Emile-de-Laveleye 64

CONTRE :

N. C.,
partie intimée,

représentée par Maître KOENER Xavier, avocat à 6791 ATHUS, Grand-rue - ATHUS 45

Vu les feuilles d'audiences des 24 mars 2021, 5 mai 2021, 2 juin 2021, 30 juin 2021 et de ce jour.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

Vu l'arrêt prononcé le 3/2/2021 par la troisième chambre C de la cour d'appel de Liège.

Vu les conclusions et les dossiers déposés par les parties.

Antécédents et objet de l'appel

1.

Les faits de la cause et l'objet de la demande sont exactement énoncés par le premier juge (p. 2 du jugement entrepris), à l'exposé duquel la cour se réfère.

Il suffit de rappeler brièvement que C. N. a acheté à la SPRL Lotisud Invest un appartement dans un immeuble rénové sis à Arlon, rue . Elle a constaté la présence d'humidité dans l'appartement et dans sa cave et s'est trouvée contrainte d'effectuer divers travaux pour juguler cette humidité. Elle recherche

la responsabilité contractuelle de Lotisud Invest SPRL et postule sa condamnation à l'indemniser du préjudice subi. Elle a également mis la Ville d'Arlon à la cause.

Par jugement prononcé le 28/1/2020, le tribunal dit la demande non fondée à l'égard de la Ville d'Arlon et condamne la demanderesse aux dépens de cette partie liquidés à l'indemnité de procédure de 1.320 euros. Le premier juge fait partiellement droit à l'action de C. N. à l'encontre de Lotisud Invest SPRL sur base de l'obligation de délivrer une chose conforme et condamne la seconde à payer à la première la somme de 10.433,98 euros TVAC, à majorer des intérêts au taux légal depuis le 5/6/2015 jusqu'à complet paiement, le cours des intérêts étant suspendu du 20/12/2017 au 11/1/2019. Lotisud Invest SPRL est également condamnée aux dépens et frais d'expertise liquidés à la somme totale de 8.080,20 euros.

2.

Par sa requête d'appel déposée le 7/4/2020, Lotisud Invest SPRL critique ce jugement dont elle postule la réformation.

Par conclusions reçues au greffe de la cour le 4/5/2020, l'intimée C. N. conclut *in limine litis* à l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'énonciation des griefs (articles 861, al. 1er et 1057, 7°, du Code judiciaire).

Par ordonnance du 17/6/2020 basée sur l'article 747, § 2, du Code judiciaire, la cour détermine le calendrier d'échange de conclusions et fixe la cause pour plaidoiries à l'audience du 9/12/2020.

A l'audience du 9/12/2020, les conseils des parties s'expliquent uniquement quant à la recevabilité de l'appel et demandent à la cour, au cas où l'appel serait déclaré recevable, de refixer une date d'audience pour plaider étant donné qu'elles ont déjà conclu sur le fond du dossier¹.

L'arrêt prononcé le 3/2/2021 statue comme suit :

- Dit n'y avoir lieu de prononcer la nullité de la requête d'appel, le dépôt des conclusions de l'appelante auxquelles l'intimée a pu répondre dans le cadre du calendrier procédural d'échange de conclusions constituant une mesure de réparation suffisante au sens de l'article 861, al. 2 du Code judiciaire,
- Reçoit l'appel,
- Remet la cause en débats continués pour permettre aux conseils des parties de plaider quant au fond,
- Réserve à statuer quant au surplus en ce compris les dépens.

¹ Voir le procès-verbal d'audience du 9/12/2020.

3.

Quant au fond, Lotisud demande de dire son appel fondé, de réformer le jugement entrepris, de dire non fondées les demandes de C. N. et de la condamner aux dépens des deux instances.

C. N. demande de dire l'appel non fondé, de confirmer le jugement entrepris en tous ses points et de condamner l'appelante aux dépens d'appel qu'elle liquide à l'indemnité de procédure de 4.800 euros.

Discussion

C. N. recherche la responsabilité contractuelle de son vendeur Lotisud Invest SPRL (ci-après Lotisud) et fonde son action sur :

- L'obligation de délivrer une chose conforme ;
- L'article 1792 du Code civil ;
- La garantie des vices cachés.

Lotisud conteste toute responsabilité et propose à titre subsidiaire un partage de responsabilité 50/50 tout en critiquant certains postes du dommage.

I. L'expertise judiciaire

1. Position des parties

Les parties assistent avec leurs conseils à la première réunion d'expertise le 30/1/2017.

Le conseil de madame N. déclare que dès l'achat de l'appartement, sa cliente a constaté des problèmes d'humidité tant au rez-de-chaussée² qu'en cave, elle a demandé l'intervention d'experts successifs (en Belgique et au Grand-Duché du Luxembourg) qui ont transmis des rapports confirmant les faits, photos à l'appui. Il précise qu'après de vains contacts avec la Ville d'Arlon et le promoteur/vendeur Lotisud, sa cliente a engagé la procédure et demandé une expertise judiciaire. Il pose la question de savoir qui est responsable, chacun se rejetant la pierre. Il est signalé que madame N. a réalisé des travaux de sauvegarde au rez-de-chaussée, vu l'importance des infiltrations, qui ont occasionné le départ de la locataire. Après la réalisation des travaux, les lieux ont été reloués.

Le conseil de Lotisud retrace l'histoire de cet immeuble ancien (18^e siècle) construit sur l'ancien rempart de la ville. Cet immeuble a été transformé par Lotisud. Les travaux sont réceptionnés en 2010. Il précise que : « *Aucune plainte*

² Madame N. a acheté l'appartement 2 au rez-de-chaussée, au-dessus des caves - voir l'acte authentique de vente du 10/1/2011, pièce 2 du dossier de l'appelante.

n'a été transmise avant la mise en demeure de régler le solde dû ». Il déclare que la Ville d'Arlon a entamé ses travaux de voirie début 2013, ce qui a entraîné une interpellation de madame N. sans reconnaissance de responsabilité. « *D'où retour vers le promoteur* ». La voirie attenante à l'immeuble, rue du Bastion, a vu sa pente modifiée conduisant les eaux de ruissellement vers le pignon de l'immeuble. Les travaux de transformation de l'immeuble n'ont pas modifié les murs extérieurs existants, tant en fondations qu'en élévation. La situation était peut-être existante, vu la vétusté de l'immeuble, mais elle a été aggravée depuis la modification de la voirie en pavés sans possibilité de ralentir le ruissellement naturel des eaux³.

Monsieur R. pour la Ville d'Arlon précise que dans un courrier, le père de madame N. signale des infiltrations dès 2012, soit avant la réalisation des travaux. Le conseil de la Ville d'Arlon déclare que des traces d'humidité sont visibles dans le mur côté passage d'entrée de l'immeuble, à l'opposé des travaux de voirie.

Madame N. décrit les travaux réalisés afin de pouvoir relouer son bien : placement d'une VMC, d'un extracteur supplémentaire dans le mur côté rue, et l'injection de résine au bas des murs périphériques⁴.

2. Constatations de l'expert⁵

Intérieur

Dans l'appartement de madame N., il n'y a plus de traces d'humidité car suite aux travaux qu'elle a réalisés, il n'y a plus eu de moisissures. Les mesures hygrométriques d'humidité (12 à 17%) confirment le bon résultat de l'injection dans les murs extérieurs des façades à rue. La ventilation fonctionne (salle de bains et WC).

Hall d'entrée : au pied de l'escalier d'accès à la cave, présence de moisissures sur environ 2 m² ; la mesure d'humidité est de +/- 90%.

Cave N. : l'eau sourd au travers des murs en pierre, côté rue du , et mur de refend (photo 3) jusqu'au niveau de la plinthe en béton réalisée par l'entreprise (photo 4). Ces infiltrations s'étendent sur le sol (photos 5-6).

Cave voisine : même constat pour la cave au coin des rues du et .

Monsieur D. (gérant de Lotisud) explique que le sol de l'ancienne cave était en terre-plein et qu'il a donc fait réaliser une chape avec plinthes pour l'assainir.

L'expert considère que la réalisation de cette chape a perturbé l'évacuation des infiltrations au travers du sol en terre, la plinthe en béton servant d'arrêt (photos

³ Page 6 du rapport d'expertise.

⁴ Page 7 du rapport.

⁵ Pages 7-9 du rapport.

4 et 8). Des vestiges romains (pierres taillées) sont incorporés dans l'ancien rempart (photo 3), côté rue du Bastion, ce qui témoigne de la vétusté de ces murs de fondation.

Extérieur

La rue du présente une pente importante le long de l'immeuble. Le revêtement de la voirie est réalisé en pavés béton à joints ouverts avec deux caniveaux de faible profondeur, l'un central et l'autre en parallèle du pignon de l'immeuble avec avaloir en bout.

Façade rue : le jointoiment entre piédroits anciens présente des lacunes (photo 10) pouvant également entraîner des infiltrations à l'intérieur de l'appartement.

Monsieur D. signale que l'administration du Patrimoine exigeait le plus grand respect possible des témoins anciens. L'expert considère que le respect du patrimoine ne peut occulter le respect des règles de l'art en matière de protection contre l'humidité.

3. Examen des dossiers des parties⁶

L'expert analyse les dossiers produits par les parties.

Le rapport du Guichet de l'Energie (Service Public de Wallonie) du 17/3/2014⁷ met en exergue la présence dans le séjour-cuisine de traces blanchâtres, jaunâtres et noirâtres dans les coins des murs semi-enterrés. Mêmes traces dans la chambre à coucher. Présence d'une ventilation haute en salle de bain et pas de ventilation basse. Dans cette bouche d'évacuation, on trouve une alimentation électrique non raccordée. Cave : murs enterrés gorgés d'eau. Présence d'un puits dans la cave situé sous la trappe de visite.

Le consultant du S.P.W. propose diverses solutions techniques pour remédier aux problèmes d'humidité.

L'expert relève que les constats au rez-de-chaussée n'ont plus cours suite aux travaux réalisés par madame N. (injections et ventilation double flux). Le constat des caves est toujours d'actualité.

Le rapport du bureau d'expertises Arbex⁸

Ce rapport est demandé par la copropriété de l'immeuble et fait suite à trois visites en automne 2014.

Les constats pour l'appartement N. confirment l'humidité pour le mur du séjour et une ventilation insuffisante. Idem pour la chambre avec constat de moisissures⁹.

⁶ Pages 11-20 du rapport.

⁷ Pièce 12 du dossier de l'intimée.

⁸ Pièce 9 du dossier de l'intimée.

Au sous-sol, une humidité importante est confirmée pour la cave N. (poutrelles rouillées suite à l'ambiance humide des lieux).

L'expert Delviesmaison commente les conclusions du rapport Arbex mais il ne les partage pas pour les motifs développés en page 13 de son rapport d'expertise.

Concernant les documents émanant de la firme Thermilux (décembre 2009) produits par Lotisud, il apparaît que le promoteur a sollicité deux devis, l'un pour l'injection (étanchéisation des murs) et l'autre pour un habillage mais il n'y a pas eu d'injection avant celle commandée à Hydrotec par madame N. . Seule la 2^{ème} offre a été réalisée (protection intérieure des murs par une membrane d'étanchéité et pose de panneaux à peindre munis de ventilations basse et haute). L'expert relève que selon le rapport Arbex, cette ventilation est insuffisante. Pour l'expert, c'est logique étant donné que l'humidité ascensionnelle était toujours présente à l'arrière de ce complexe.

4. Analyse des causes de l'humidité¹⁰

L'expert Delviesmaison a constaté deux types d'humidité.

1. La condensation (rez-de-chaussée)

La cause directe est la ventilation inexistante, inefficace ou les ponts thermiques. Les conséquences sont la prolifération de moisissures (champignons) et la création d'une atmosphère humide, physiologiquement dérangeante (gêne respiratoire).

Actuellement, les travaux réalisés par la propriétaire donnent satisfaction, ce que l'expert a pu constater par ses relevés lors de la visite des lieux.

2. Infiltrations (rez et sous-sol)

L'humidité ascensionnelle des vieux murs est inévitable pour le rez-de-chaussée, car sans aucune barrière d'étanchéité, tant horizontale que verticale.

Avec l'absence de ventilation, la situation pourrait être qualifiée d' « *insalubre avec possibilité d'amélioration* » comme indiqué lors du contrôle du service de la Région wallonne.

En sous-sol, les passages d'eaux importants traversent le mur de fondation (très) ancien, laissé en l'état comme témoin. Cette eau devait certainement sourdre bien avant les travaux au gré des résurgences de la nappe. Le sol en terre battue (réalisation d'époque) épongeait régulièrement cet excès à l'intérieur de l'ancienne cave. La réalisation d'une chape sur sol et un cuvelage périphérique ne permet plus cette évacuation naturelle.

⁹ Des constats sont également réalisés pour les autres appartements -

¹⁰ Avis provisoire, pp. 22-23 du rapport.

« Il est donc évident que le premier problème est le fait des travaux lacunaires de ventilation et d'appréhension de la physique des anciens murs et ce à l'encontre des règles de l'art et de la réglementation à cet effet.

...

Le deuxième problème en sous-sol est dû à un manque de réflexion de l'entreprise plus qu'au non-respect des règles.

Les travaux de voirie de la ville d'Arlon n'influencent en rien les deux situations rencontrées »¹¹.

Les travaux à envisager ont été réalisés par la propriétaire au rez-de-chaussée. Par contre, la récolte des eaux d'infiltrations reste à faire au moyen de la technique suggérée par l'expert, soit la réalisation d'un caniveau périphérique de récupération conduisant les eaux vers le puits existant, comme par le passé.

5. Conclusions du rapport¹²

Après avoir répondu de manière précise et circonstanciée aux notes de faits directoires des parties Lotisud et Ville d'Arlon, l'expert conclut son rapport de la manière suivante.

5.1.

Les problèmes d'humidité sont repris dans les constats de l'expert pages 7-9 du rapport et peuvent être résumés comme suit :

Humidité rez-de-chaussée (deux types : atmosphère et murs extérieurs)

Ceux-ci ont disparu suite aux travaux réalisés par la partie N. .

Il reste, à titre indicatif, le hall d'entrée avec accès au sous-sol. Mur extérieur saturé d'eau. Ceci est le problème de la copropriété.

Sous-sol (cave N. et caves voisines)

Inondations de la dalle de sol, suite à des infiltrations au travers du mur extérieur (ancien rempart - rue).

Anciennement, le sol de la cave était en terre-plein d'où évacuation naturelle par le sol et retour au puits toujours en place.

5.2.

Les travaux de Lotisud ne sont pas directement la cause des constats ci-dessus, ni d'ailleurs la rénovation de la voirie.

Par contre, en ce qui concerne l'humidité des murs une réflexion, au-delà d'une simple transformation d'immeuble ou de voirie, aurait dû aboutir à une

¹¹ Pages 22-23 du rapport.

¹² Pages 36-38 du rapport.

conception tenant compte de la vétusté des lieux, de son environnement et de son appartenance au patrimoine.

Ainsi, en page 32 de son rapport, l'expert Delviesmaison précise que la réalisation d'un béton de cave et les relevés périphériques ne constituent pas une faute professionnelle mais l'entreprise ou l'architecte, voulant bien faire (rendre un sol propre), ont commis une erreur d'appréciation (ou de conception) en faisant fi du passé. Il suffisait de reproduire le modèle ancien (rigole d'évacuation) en périphérie de la dalle.

5.3.

L'expert donne son avis quant au coût des remises en ordre et quant aux troubles de jouissance (points 10 et 11 de sa mission).

II. L'obligation de délivrer une chose conforme

II.1. Principes

1.

L'acheteur attend non seulement que la chose lui soit livrée, mais aussi qu'elle réponde à l'usage auquel il la destine.

L'article 1604, al. 1^{er}, du Code civil dispose que le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur une chose conforme au contrat. Il s'agit d'une obligation de résultat¹³.

La chose n'est pas conforme si elle présente un vice apparent, soit celui « *qui peut être décelé par un examen attentif, mais normal de la chose immédiatement après la livraison et qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée* »¹⁴. Sa réalité pourra résulter d'une discordance entre la chose vendue et la qualité de la chose, notamment. Si les parties n'ont pas spécifié les qualités particulières attendues de la chose, c'est une qualité moyenne, de qualité dite « loyale et marchande », qui devra être délivrée (article 1246 du Code civil).

2.

La preuve de la non-conformité de la chose incombe à l'acheteur, demandeur en justice (articles 870 du Code judiciaire et 8.4, alinéa 1^{er} du nouveau livre 8 du Code civil).

¹³ A. Cruquenaire, C. Delforge, I. Durant et P. Wéry, *Droit des contrats spéciaux*, 4^e édition, Waterloo, Kluwer, 2015, p. 146 et les réf. citées.

¹⁴ Cass., 9 octobre 2006, *Pas.*, 2006, p. 1933.

3.

L'acheteur à qui la chose est livrée doit s'assurer qu'elle est conforme à ce qui a été convenu au moment de la vente. A cette fin, il doit procéder à une vérification usuelle, attentive et prudente, qui s'appréciera au regard de la nature du bien et des compétences de l'acheteur¹⁵.

Si l'acheteur constate un défaut apparent, il doit le dénoncer dans un délai raisonnable - celui qui est nécessaire pour procéder à une vérification de la chose -, ce qui lui permettra d'user des recours prévus aux articles 1610 et suivants du Code civil. A défaut, l'acheteur aura couvert les vices apparents et agréé la chose en l'état¹⁶.

L'agrément s'entend de l'acte juridique par lequel l'acheteur reconnaît - expressément ou tacitement, mais de façon certaine -, que le vendeur a correctement exécuté son obligation de délivrer une chose conforme, et renonce dès lors à mettre en œuvre sa responsabilité de ce chef.

Ainsi, l'agrément sera tacite lorsqu'elle se déduit (implicitement) de l'absence de protestation lors de la livraison ou dans un délai raisonnable suivant celle-ci. Le seul silence ne suffit pas à cet égard. L'agrément doit en effet être certain et le silence doit s'entourer de circonstances particulières - être circonstancié - pour qu'il puisse s'interpréter comme l'agrément de la chose vendue. Ce silence doit être apprécié *in concreto*¹⁷. La preuve d'une telle agrément supposera un faisceau d'indices graves, précis et concordants qui sont incompatibles avec la volonté de ne pas agréer (article 1153 du Code civil)¹⁸.

L'agrément se produit au moment de la délivrance, soit lors de la prise de possession de la chose. Cette règle ne doit pas être entendue dans un sens trop absolu. Souvent, l'acheteur se trouve dans l'impossibilité de procéder immédiatement à la vérification. Il ne faut pas oublier que l'agrément tacite est une présomption, et qu'il faut des éléments sérieux, excluant normalement tout doute quant à la volonté de l'acheteur, pour que le juge puisse l'admettre. La question de savoir s'il y a ou non agrément relève du fait et non du droit et elle est abandonnée à l'appréciation du juge de fond¹⁹.

¹⁵ M. Vanwijk-Alexandre et M. Gustin, « L'obligation de délivrance conforme et la garantie des vices cachés : le droit commun », in *La garantie des biens de consommation et son environnement légal*, Bruxelles, La Chartre, 2005, pp. 18 et suiv.

¹⁶ A. Cruquenaire, C. Delforge, I. Durant et P. Wéry, *Droit des contrats spéciaux*, op. cit., p. 147.

¹⁷ L. Simont, J. de Gavre et P.A. Foriers, « Examen de jurisprudence. Les contrats spéciaux (1981-1991) », *R.C.J.B.*, 1996, n° 38, pp. 170-171.

¹⁸ P. Harmel, *Théorie générale de la vente*, 1985, p. 287.

¹⁹ De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T.4. Les principaux contrats, volume 1, par A. Meinertzhagen-Limpens, Bruxelles, Bruylant, 1997, p. 210 et les réf. citées.

L'acheteur doit également prendre, selon les circonstances, les mesures utiles pour établir la réalité du défaut et conserver la chose afin que son dommage ne s'étende pas (obligation de limiter son dommage).

4.

Les articles 1610 et 1611 du Code civil précisent que l'acheteur pourra, en cas de manquement du vendeur à l'obligation de délivrance, demander à son choix la résolution de la vente, ou son exécution, ainsi que les dommages et intérêts résultant du défaut de délivrance.

II.2. Application au cas d'espèce

1. Vices apparents

Il résulte à suffisance du rapport du Guichet de l'Energie, du rapport Arbex et du rapport d'expertise judiciaire que C. N. a acheté un appartement ne répondant pas à l'usage auquel elle destinait la chose, soit l'habitation dans des conditions d'hygiène et de salubrité décentes.

En effet les différents intervenants ont constaté des problèmes d'humidité importants (photos à l'appui), que l'expert Delviesmaison qualifie de « *situation catastrophique* ²⁰ » et dont il a identifié les causes :

- Condensation : la cause directe est la ventilation inexistante, inefficace ou les ponts thermiques²¹. Les conséquences sont la prolifération de moisissures (champignons) et la création d'une atmosphère humide, physiologiquement dérangeante (gêne respiratoire).
- Infiltrations : humidité ascensionnelle

Avec l'absence de ventilation (à tout le moins insuffisante), l'expert considère que la situation peut être qualifiée d'insalubre avec possibilité d'amélioration.

Madame N. a dû donner congé à sa locataire²² pour pouvoir effectuer des travaux consistant d'une part en une injection de résine dans les murs du rez-de-chaussée pour bloquer l'humidité ascensionnelle et, d'autre part, en l'installation d'une ventilation double flux air mix (VMC)²³. L'expert qualifie ces travaux de nécessaires et d'obligatoires en ce qui concerne l'utilisation du rez-de-chaussée pour rendre l'appartement viable²⁴. Suite à ces travaux réalisés par la firme Hydrotec, les traces de moisissures et d'humidité ont pu être jugulées dans l'appartement ainsi que l'a constaté l'expert après avoir réalisé diverses mesures.

²⁰ Page 29 de son rapport.

²¹ Voir pages 12-15 du rapport d'expertise.

²² Voir pièce 7 de son dossier.

²³ Voir pièce 2 du dossier de l'intimée, facture Hydrotec.

²⁴ Pages 28 et 29 du rapport.

Il sera rappelé que Lotisud a acheté en date du 21/12/2007 le bâtiment dans un état délabré (voir les photos des lieux avant les travaux, pièce 11 de son dossier - des traces vertes d'humidité sont visibles tant sur le mur de façade que sur le mur le long de la rue du Bastion, lesquelles dénotent selon l'expert la présence d'une humidité intérieure ancienne qui aurait dû attirer l'attention du promoteur²⁵). Alors que Lotisud avait demandé des devis à la firme Thermilux tant pour l'injection que pour l'habillage en décembre 2009, il n'y a jamais eu d'injection de résine dans les murs pour bloquer l'humidité ascensionnelle et Lotisud n'a réalisé que la deuxième offre. C'est madame N. qui sera contrainte de traiter les murs pour mettre fin à l'humidité dans son appartement (p. 15 du rapport d'expertise).

Quant à la ventilation, la fiche 13 (DIU) relative à la ventilation et aux conduits ne fait aucune mention d'une VMC mais d'une hotte de cuisine avec évacuation vers l'extérieur et d'une extraction mécanique pour la salle de bains, non raccordée comme constaté le 17/3/2014 dans le rapport du Guichet de l'Energie (p. 17 du rapport d'expertise). Par ailleurs, le système de ventilation des châssis Roto est nettement insuffisant, selon l'expert, pour la superficie des locaux considérés (p. 30 du rapport).

L'expert considère que l'eau découverte dans la cave est hautement gênante pour une utilisation normale des lieux, même s'il s'agit d'une petite cave ancienne. Le fait que la cave a été bétonnée et que des relevés périphériques ont été installés ont créé plus de problèmes qu'ils n'en ont solutionné. Si ces travaux n'ont pas été réalisés de manière fautive, ils ont été mal appréhendés compte tenu de la vétusté de l'immeuble²⁶.

Il suit de l'ensemble des éléments et considérations qui précèdent que Lotisud, promoteur/vendeur, n'a pas délivré une chose conforme en raison des vices apparents (humidité importante) présentés par l'appartement et la cave vendus à C. N. , vices rendant la chose impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée. En effet, ce bien immobilier ne présentait pas les qualités qu'on peut attendre d'un appartement qui vient d'être rénové²⁷ et dans lequel l'acheteur devait, en tout état de cause, pouvoir vivre dans des conditions d'hygiène et de salubrité correctes, *quod non* en l'espèce.

2. Agréation

Madame N. a constaté de gros problèmes d'humidité dès l'achat de son appartement, ainsi que l'a confirmé son conseil à l'expert.

²⁵ Pages 16 et 18 du rapport.

²⁶ Pages 22 et 37 du rapport.

²⁷ Les travaux de transformation de l'immeuble ont été réceptionnés en 2010 et l'appartement n° 2 a été vendu à C. N. par acte authentique du 10/1/2011.

Le conseil de Lotisud a déclaré lors de la première réunion d'expertise qu'aucune plainte n'a été transmise avant la mise en demeure de régler le solde dû. Cette mise en demeure n'est pas produite mais elle témoigne du fait que les doléances de l'acheteur ont été transmises rapidement au vendeur. En effet, madame N. a réglé un acompte et le remboursement des frais de raccordement électrique incombant à l'acheteur, et le solde du prix de vente a été payé lors de la passation de l'acte authentique²⁸.

Il résulte des dossiers produits et des déclarations des parties et de leurs conseils lors de l'expertise judiciaire que C. N. a tenté de s'adresser tantôt au promoteur/vendeur Lotisud, tantôt à la Ville d'Arlon, lesquels se sont « renvoyé » la balle et n'ont pas admis leur responsabilité.

Lotisud était donc parfaitement au courant des problèmes d'humidité dont C. N. s'est plainte lors de l'achat de l'appartement. Par conséquent, l'appelante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme, en page 8 de ses conclusions, que c'est trois années après la vente que l'intimée a signalé les problèmes d'humidité.

Les dossiers déposés par les parties révèlent que C. N. a poursuivi ses efforts pour solutionner les problèmes d'humidité qu'elle a dénoncés.

- Le père de C. N. , mandaté par cette dernière, a écrit à la Ville d'Arlon le 27/11/2012 avant que cette dernière n'entame les travaux de rénovation de la rue , pour attirer son attention sur les problèmes d'humidité existant dans l'appartement de sa fille dans les pièces se trouvant le long de cette rue, afin que l'autorité publique remédie à la situation par la pose d'un filet d'eau et/ou un drain le long de la façade²⁹.
- La Ville d'Arlon a procédé aux travaux de rénovation de la rue du en 2013 et a placé un avaloir le long de la façade de l'immeuble litigieux.
- C. N. a demandé la visite d'un consultant du Guichet de l'Energie qui a procédé aux constats relatifs à l'humidité de l'appartement et de la cave et suggéré des propositions d'assainissement dans un rapport daté du 17/3/2014.
- C. N. a été contrainte de donner congé à sa locataire le 23/8/2014.
- A la demande de la copropriété, le bureau d'expertises luxembourgeois Arbex a établi un rapport le 12/9/2014 (constats d'humidité, notamment dans l'appartement et la cave achetés par C. N.).
- C. N. a fait procéder à un constat d'huissier le 26/1/2015³⁰.

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que dans les circonstances concrètes de la cause, C. N. n'a pas agréé les vices apparents (humidité) affectant l'appartement qu'elle a acheté à Lotisud.

²⁸ Acte authentique de vente du 10/1/2011, page 3.

²⁹ Pièce 7 du dossier de l'appelante.

³⁰ Pièce 11 de son dossier.

Les éléments factuels tels que décrits ci-dessus ne permettent pas de considérer que C. N. a reconnu, expressément ou tacitement mais de façon certaine, que le promoteur/vendeur Lotisud a correctement exécuté son obligation de délivrer une chose conforme et qu'elle a dès lors renoncé à mettre en œuvre sa responsabilité de ce chef.

Il y a lieu de rappeler que l'agrément doit être certain et qu'en l'espèce il n'existe pas de faisceau d'indices graves, précis et concordants permettant de présumer que C. N. a agréé tacitement les vices apparents affectant la chose vendue (il n'est ni affirmé ni démontré qu'elle les aurait expressément agréés).

Il sera encore relevé que madame N. a pris les mesures utiles pour établir la réalité de l'humidité affectant son appartement et sa cave (*cf.* les constats décrits ci-dessus) dont le promoteur/vendeur Lotisud a utilement pu prendre connaissance, et qu'elle a limité son dommage en faisant procéder à des travaux (injection de résine dans les murs pour bloquer l'humidité ascensionnelle et installation d'une VMC pour parer à la ventilation déficiente de l'appartement) dont l'expert Delviesmaison a reconnu le caractère nécessaire et obligatoire pour rendre l'appartement viable.

3. Clause d'exonération de responsabilité

Lotisud invoque une clause d'exonération de responsabilité contenue dans l'acte authentique de vente et libellée comme suit³¹ :

« L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix ci-après fixé, soit pour défauts de construction apparents ou non, vices apparents, sans préjudice à ce qui est stipulé ci-après relativement à la garantie décennale, soit pour vices du sol ou du sous-sol... ».

Lotisud est un promoteur/vendeur, et donc un professionnel de l'immobilier³². L'appelante ne pouvait ignorer l'état du bâtiment qu'elle a acquis fin 2007 (*cf.* les photos de l'immeuble avant les travaux de rénovation, pièce 11 de son dossier). Elle avait connaissance du fait qu'il s'agissait d'un immeuble ancien dont les fondations reposent sur les vieux remparts de la ville d'Arlon³³. Elle avait connaissance des problèmes d'humidité affectant le bâtiment puisqu'elle a sollicité des offres auprès de la société Thermilux, spécialiste en isolation à Bastogne, pour des travaux d'injection de résine dans les murs du rez-de-chaussée qui auraient pourtant permis de bloquer l'humidité ascensionnelle^{34 35}.

³¹ Acte authentique de vente du 10/1/2011, page 6.

³² Son site web renseigne que cette société commerciale propose des terrains et appartements à vendre ou à louer et qu'elle mène des projets de rénovation d'immeubles.

³³ Voir page 6 du rapport d'expertise et le permis d'urbanisme qui lui a été délivré le 28/1/2009 pour la transformation de l'immeuble (pièce 1bis de son dossier).

³⁴ Pages 15 du rapport d'expertise.

C'est donc en pleine connaissance de cause qu'elle n'a pas réalisé ces travaux, alors pourtant que l'expert Delviesmaison relève qu'en sous-sol, les passages d'eau traversent le mur de fondation et que l'eau devait sourdre des murs bien avant les travaux de rénovation de Lotisud, et donc favoriser l'humidité ascensionnelle.

Dès lors que Lotisud, professionnelle de l'immobilier, connaissait le vice dont la chose est atteinte (humidité) et qu'elle a néanmoins vendue comme étant une chose « normale », elle n'est pas de bonne foi et ne peut donc prétendre à l'application de la clause exonératoire de responsabilité qu'elle allègue. Il y a lieu de rappeler également que le vendeur professionnel est tenu d'une obligation de procéder à un contrôle de l'objet vendu, doublée d'une obligation d'information³⁶.

4. Domage

4.1.

Le défaut de délivrer une chose conforme engage la responsabilité contractuelle de Lotisud.

En application de l'article 1611 du Code civil, C. N. peut solliciter une indemnisation dès l'instant où elle subit un préjudice du fait de l'absence d'une délivrance conforme : « *Dans tous les cas, le vendeur doit être condamné aux dommages et intérêts, s'il résulte un préjudice pour l'acquéreur, du défaut de délivrance au terme convenu* ».

4.2.

Répondant au point 10 de sa mission, l'expert Delviesmaison chiffre le préjudice comme suit :

- remboursement des frais engagés par C. N. pour l'injection des murs et le placement d'une ventilation conforme : 9.676,08 euros TVAC
- remise en état des lieux (peintures) : 774,48 euros TVAC
- aménagement en cave : 880 euros TVAC.

L'expert admet également des troubles de jouissance pour une période de 14 mois où l'appartement ne pouvait être considéré comme habitable. Faute d'éléments apportés par madame N. à cet égard, il précise que la période

³⁵ C'est dès lors vainement que l'appelante invoque le caractère ancien des lieux et qu'elle a dû tenir compte de ces impératifs pour rénover le bâtiment, alors que très concrètement l'injection de résine était possible (madame N. a réalisé ces travaux qui ont donné satisfaction) et que c'est Lotisud qui a décidé de ne pas procéder à ces travaux nonobstant l'offre qu'elle avait sollicitée à cet effet auprès de la firme Thermilux.

³⁶ De Page, *op. cit.*, n° 204, p. 285 et les réf. citées.

critique s'étend entre le mois de mars 2014 (rapport du Guichet de l'Energie) et le 27/2/2015 (réalisation des travaux par Hydrotec).

4.3.

Le tribunal relève que l'expert s'est trompé en retenant la somme de 9.676,08 euros TVAC sur la base des factures émises par Hydrotec car il a additionné deux factures (pièces 2 et 5 du dossier N.) alors que la facture d'acompte de 2.839 euros est reprise dans la facture finale de 6.666,74 euros, ce dernier montant étant donc alloué à C. N. .

Quant à la somme de 774,48 euros TVAC pour les frais de remise en peinture de l'appartement, le tribunal considère que la présence d'un locataire a également contribué à détériorer les papiers peints. Le premier juge met donc à charge de Lotisud la moitié de cette somme, soit 387,24 euros TVAC.

La somme de 880 euros TVAC est allouée à la partie N. pour les travaux en cave préconisés par l'expert.

Le tribunal, faute d'éléments d'appréciation plus précis, alloue des troubles de jouissance pour une période de quatre mois correspondant à la date de résiliation du bail le 1/12/2014 jusqu'à la réalisation des travaux par Hydrotec en février 2015, soit 4×625 euros = 2.500 euros (perte de loyer du rez-de-chaussée). Un trouble de jouissance n'est pas accordé pour la cave, n'étant pas démontré qu'elle était inutilisable ou que l'humidité aurait endommagé des objets qui y étaient entreposés.

Le premier juge a donc accordé une somme totale de 10.433,98 euros à C. N. , laquelle ne forme pas appel incident quant aux montants octroyés puisqu'elle demande la confirmation du jugement entrepris en tous ses points³⁷.

Les critiques formulées par Lotisud ne peuvent être retenues :

- Les photos des moisissures et tâches d'humidité justifient la remise en état des peintures ; l'expert a admis la somme de 774,48 euros sur base du devis de SOS Dépannages, nonobstant le fait que madame N. ne produit pas la facture de ces travaux. Il n'y a dès lors pas lieu d'écarter purement et simplement toute réclamation pour ce poste comme le sollicite l'appelante.
- Les troubles de jouissance : Lotisud conteste vainement le principe d'un trouble de jouissance dans le chef de C. N. . En effet, l'expert Delviesmaison considère que sans les travaux entrepris par l'acheteur, l'occupation de l'appartement n'était pas viable. Les pièces produites par l'intimée démontrent qu'elle a dû donner congé à sa locataire pour pouvoir réaliser des travaux d'assainissement dans l'appartement et qu'à

³⁷ Voir le dispositif de ses conclusions.

tout le moins elle a subi une perte de loyer du 1/12/2014 (fin du bail) à février 2015 (réalisation des travaux par Hydrotec), soit 4 mois de loyer perdus.

5. Partage de responsabilité

Lotisud demande à titre subsidiaire de prononcer un partage de responsabilité 50/50 et se réfère au rapport du bureau d'expertise Arbex qui conclut, selon l'appelante, que les lieux n'ont pas été occupés normalement par la locataire de madame N. qui n'aérait pas suffisamment les lieux, ce qui a contribué à aggraver les moisissures et les phénomènes d'humidité.

L'appelante se réfère aux travaux qu'elle a fait réaliser dans les lieux par Thermilux (traitement contre l'humidité) et le placement de châssis comportant un système d'aération Roto. Elle allègue en outre n'avoir pas commis de faute lors des travaux de rénovation.

L'appelante ne peut être suivie.

Le rapport Arbex conclut que les problèmes d'humidité dans l'appartement du rez-de-chaussée (N.) sont provoqués par des infiltrations d'eau au niveau des murs de façade côté rue et également du mur de refend, infiltrations qui sont attribuées aux travaux de voirie. L'expert d'Arbex retient également pour les trois appartements une ventilation inadéquate due à la fois à un dysfonctionnement de la ventilation mise en place dans les appartements et aux occupants (manque d'aération).

Ces conclusions ne sont pas celles retenues par l'expert Delviesmaison, pour les motifs développés tout au long de son rapport. L'expert précise notamment, en page 13 de son rapport :

« La première cause de ces problèmes est l'humidité intrinsèque occasionnant, en plus, un pont thermique général.

*La deuxième cause est bien l'absence d'une ventilation adéquate, **hors occupants**³⁸, afin d'éliminer cette humidité « mélangée »³⁹.*

L'expert a clairement souligné le fait que si les travaux de rénovation entrepris par Lotisud ne sont pas la cause directe des constats relatifs aux problèmes d'humidité, ces travaux ont été mal appréhendés compte-tenu de la vétusté et de la particularité de l'immeuble rénové.

³⁸ C'est l'expert qui souligne.

³⁹ Page 13 du rapport. L'expert rappelle en outre, en page 29, que l'extraction de la salle de bains dans l'appartement N. a été constatée « non raccordée » dans les rapports des 17/3/2014 du Guichet de l'Energie et dans le rapport PEB du 15/4/2015.

Il suit de ces éléments et considérations qu'une faute n'est pas démontrée dans le chef de C. N. .

Par conséquent, il n'y a pas lieu de prononcer un partage de responsabilité.

6. Suspension du cours des intérêts

La cour n'est pas saisie d'un appel incident de C. N. sur ce point.

III. Garantie décennale et garantie du chef des vices cachés

L'action étant fondée sur base de l'obligation de délivrance d'une chose conforme, il n'y a pas lieu d'examiner les autres fondements juridiques invoqués par C. N. .

Les dépens

C. N. obtient gain de cause et Lotisud succombe dans l'action dirigée à son encontre.

Il n'y a pas lieu de compenser les dépens de première instance comme le sollicite Lotisud, aucun partage de responsabilité n'étant prononcé.

Le jugement déféré qui met à charge de Lotisud les dépens de première instance de C. N. et les frais d'expertise judiciaire, soit une somme totale de 8.080,20 euros sera donc confirmé.

Lotisud succombe dans son appel et sera condamnée à payer à C. N. l'indemnité de procédure de base d'appel de 2.600 euros⁴⁰, montant de base dont il n'y a pas lieu de s'écarter, l'intimée ne justifiant pas l'indemnité de procédure majorée qu'elle réclame.

⁴⁰ Montant indexé au 1/6/2021.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

La cour, statuant contradictoirement dans les limites de sa saisine,
Dit l'appel non fondé,

Confirme le jugement entrepris en toutes ses dispositions,

Condamne Lotisud Invest SPRL aux dépens d'appel de C. N. liquidés à l'indemnité de procédure de base d'appel de 2.600 euros, et lui délaisse ses propres dépens d'appel en ce compris la somme de 20 euros à titre de contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de seconde ligne,

Condamne Lotisud Invest SPRL sur base de l'article 269¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe au paiement de la somme de 400 euros, à titre de droits de mise au rôle d'appel ; ce droit fera l'objet d'une perception ultérieure par le SPF Finances.

Ainsi jugé et délibéré par la **TROISIEME chambre C** de la cour d'appel de Liège, où siégeait le président Martine BURTON comme juge unique et prononcé en audience publique du **23 juillet 2021** par le président Martine BURTON, avec l'assistance du greffier Isabelle BONGARTZ.

Martine BURTON

Isabelle BONGARTZ
