

**Arrêt N° 76/17 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-neuf mars deux mille dix-sept**

Numéro 41899 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**Entre :**

**A), veuve B)**, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 28 août 2014,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et :**

**la société anonyme C) (LUXEMBOURG) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

-----

## LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 10 septembre 2012, A) a fait donner assignation à la société C) (Luxembourg) SA à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin de voir constater l'accord lui donné par la société C) S.A. pour la reconstruction du mur de séparation entre les deux rampes de garage, de la voir condamner sous peine d'astreinte à faire établir par un homme de l'art un plan du mur à reconstruire dans un délai de quinze jours à partir de la signification du jugement à intervenir, de la voir condamner sous peine d'astreinte à lui soumettre, pour approbation, le plan ainsi établi, de voir dire qu'à partir de son approbation du plan, la société C) S.A. sera tenue de faire exécuter sous peine d'astreinte les travaux de construction endéans le délai d'un mois à partir de l'accord signé et de la voir condamner sous peine d'astreinte à faire exécuter les travaux de façade sur le pignon droit de son immeuble dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement. Subsidiairement, A) demanda à se voir autoriser à faire effectuer les travaux de remise en état du mur et de la façade par une entreprise de son choix et à voir condamner la défenderesse à lui payer un montant provisionnel de 25.000 euros à faire valoir sur le coût total des travaux.

Par jugement civil contradictoire du 11 juillet 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a reçu la demande de A) en la forme, l'a dit non fondée et en a débouté. Il a encore débouté A) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné cette dernière à payer à la société C) (Luxembourg) S.A. une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2014, A) a relevé appel du jugement précité. Elle critique le jugement entrepris en ce que les juges de première instance ont décidé que la convention conclue entre parties avait limité les dimensions du muret de séparation à construire entre les deux propriétés à une hauteur minimale et n'avait pas englobé la remise en crépis de la façade du pignon droit de l'immeuble lui appartenant à l'appelante. Ce serait encore à tort que les juges de première instance se sont limités à la responsabilité contractuelle de la société C) (Luxembourg) S.A., sans envisager la responsabilité délictuelle de cette dernière.

L'intimée demande la confirmation du jugement entrepris, soutenant avoir respecté les engagements pris de sa part concernant le mur de séparation entre les deux propriétés, le muret réalisé correspondrait exactement aux souhaits exprimés par l'appelante et ne constituerait aucun danger. Ce serait encore à bon droit, qu'en présence d'une convention liant les parties concernant le mur de séparation, les juges de première instance n'ont pas analysé la demande de A) sur base de la responsabilité délictuelle. L'intimée conteste encore de quelconques obligations dans son chef concernant la réfection du pignon de l'immeuble appartenant à l'appelante. En l'absence d'un quelconque accord de sa part de procéder à des travaux de réfection à la façade, la demande de l'appelante devrait être déclarée irrecevable, en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle. A défaut par A) de rapporter la preuve d'une faute ou négligence dans le chef de C) (Luxembourg) S.A., ni d'un quelconque préjudice dans son

propre chef, sa demande devrait être déclarée non fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle.

L'appelante réplique que les photos par elle versées montrent qu'au lieu de mettre en place un mur de séparation, C) (Luxembourg) S.A. s'est limitée à faire installer un léger soubassement, caché en temps de neige et très peu visible la nuit. Les photos montreraient encore que l'arrachage du garage attenant à la façade de son immeuble a laissé le mur découvert sur sa surface et que le recouvrement de la façade a été endommagé par l'enlèvement sur l'avant.

### Appréciation de la Cour

- Quant à la demande en reconstruction du muret séparatif

Il est constant en cause que A) est la propriétaire d'un complexe immobilier sis à L-(...) et que la société C) (Luxembourg) S.A. est la propriétaire de la résidence qui a été construite du côté droit de l'immeuble de A). Dans le cadre des travaux de construction, A) a autorisé C) (Luxembourg) S.A. à détruire le mur de séparation existant le long de la rampe d'accès au garage de sa propriété, alors que ce mur aurait gêné la construction de la rampe d'accès de la résidence avoisinante.

Il résulte des courriers échangés entre parties qu'au courant de l'année 2008, la construction d'un mur mitoyen était envisagée par les parties, que ce projet fut cependant abandonné par la suite, alors que A) envisageait un accès commun aux garages, projet qui fut à son tour abandonné.

Aux termes d'un courrier daté du 11 février 2010, A) informa la société C) S.A. de ce qui suit : « Wir hatten in der Vergangenheit in Erwägung gezogen die Garageneinfahrt in das Haus von Frau B) zu schliessen, und dann über ihre Garageneinfahrt durch ein in der Mauer einzubauendes Tor einen neuen Eingang zu machen.

In der Zwischenzeit haben wir allerdings diese Idee fallen lassen. Demgemäss muss zwischen den beiden Garageneinfahrten die Mauer neu errichtet werde. Allerdings braucht es keine Mauer zu werden von ein oder 2 Meter Höhe. Eine kleine gediegene Mauer wird reichen (...) ».

Par courrier du 18 février 2010, la société C) (Luxembourg) S.A. a répondu ce qui suit: „ (...) Ihr Vorschlag eine kleine gediegene Mauer als Grenzabschluss herzustellen, ist auch in unserem Sinne. Wir werden die Firma D) entsprechend ihrem Vorschlag informieren (...)“.

La Cour se rallie aux juges de première instance en ce qu'ils ont retenu qu'au vu du contenu de ces deux courriers, il y a eu échange de consentement et partant formation d'un contrat entre parties quant à la construction par la société C) (Luxembourg) S.A. d'un petit mur solide, avec comme seule précision quant aux dimensions, que la hauteur ne devait pas atteindre un ou deux mètres et sans autre précision quant à l'aspect de la construction à réaliser.

C'est encore à bon droit que les juges de première instance ont relevé qu'il ne résulte pas de l'échange de courriers entre parties, ni d'aucun autre élément de la cause, que par la suite les parties sont revenues sur cet

accord, respectivement y ont apporté d'un commun accord des modifications. A) n'établit notamment pas que la société C) (Luxembourg) S.A. s'était engagée à soumettre préalablement aux travaux de construction du mur un plan pour approbation concernant l'aspect et la hauteur du mur à construire, elle n'établit pas non plus qu'il y avait eu consentement concernant l'installation d'un garde-corps sur le mur litigieux.

Dans la mesure où les photos versées en cause par l'appelante permettent de constater que la société C) (Luxembourg) S.A. a fait procéder à la construction d'un muret de séparation d'une hauteur d'environ 30 centimètres, il y a partant lieu de retenir à l'instar des juges de première instance que la société C) (Luxembourg) S.A. a rempli son obligation contractuelle.

La demande de A) en institution d'une expertise est partant à rejeter et le jugement déféré est à confirmer en ce que la demande de A) relative au mur de séparation a été déclarée non fondée sur base de la responsabilité contractuelle.

C'est encore à tort que A) reproche aux juges de première instance de ne pas avoir analysé la responsabilité délictuelle de la société C) (Luxembourg) S.A., alors qu'en vertu de la règle du non-cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles, l'action introduite sur la base délictuelle est irrecevable en présence d'un contrat.

- Quant à la demande en réfection du pignon droit de l'immeuble

Aux termes de l'article 1315, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, de sorte qu'eu égard aux contestations formulées par la société C) (Luxembourg) S.A., il appartient à A) d'établir l'accord invoqué dans le chef de l'intimée de procéder à la réfection du pignon droit de la façade.

Un tel accord ne résultant pas des courriers échangés entre parties, ni d'aucun autre élément, la demande de A) en tant que basée sur la responsabilité contractuelle de la société C) (Luxembourg) S.A. est à déclarer irrecevable.

Afin de prospérer dans sa demande, en tant que basée sur la responsabilité délictuelle, il appartient à A) de prouver une faute ou négligence dans le chef de la société C) (Luxembourg) S.A., l'existence d'un préjudice dans son propre chef ainsi que la relation causale entre cette faute ou négligence et le dommage subi.

En l'espèce, il est constant en cause, que suite à la destruction par la société C) (Luxembourg) S.A. de l'immeuble qui y était accolé, le pignon droit de l'immeuble de A) a été mis à nu et que C) (Luxembourg) S.A. y a posé par la suite de sa propre initiative un enduit.

Il est cependant également constant en cause, tel que relevé à juste titre par les juges de première instance, que le pignon droit de l'immeuble de A) n'avait jamais été recouvert d'enduit de façade mais, qu'avant l'accolement de l'immeuble actuellement détruit par la société C) (Luxembourg) S.A., le pignon était à nu.

Le fait que suite à la démolition par la société C) (Luxembourg) S.A. du garage accolé, le pignon de l'immeuble de A) est à nouveau mis à nu ne trouve dès lors pas son origine dans une faute ou négligence de l'intimée, mais s'explique par le fait de l'absence initiale d'isolation, respectivement de revêtement. Outre le fait que A) n'établit pas de faute ou négligence dans le chef de la société C) (Luxembourg) S.A., elle reste par ailleurs en défaut de prouver un quelconque préjudice dans son propre chef. Si les photos versées en cause montrent que l'arrachage du garage a laissé le mur découvert, un endommagement du pignon n'en résulte pas.

Le jugement déféré est partant également à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de A) relative à la réfection du pignon droit de l'immeuble lui appartenant.

- Quant à l'indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

L'appelante succombant dans ses prétentions et devant supporter l'intégralité des frais et dépens, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la société C) (Luxembourg) S.A. une partie des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et de lui allouer à ce titre la somme de 500 euros.

#### **Par ces motifs :**

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

reçoit l'appel de A) en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris ;

rejette la demande de A) en octroi d'une indemnité de procédure dans le cadre de la présente instance ;

condamne A) à payer à la société C) (Luxembourg) S.A. une indemnité de procédure de 500 euros pour l'instance d'appel ;

condamne A) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Alain GROSS affirmant en avoir fait l'avance.