

Arrêt N°121/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-six juin deux mille dix-neuf

Numéro 45312 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Michèle KRIER, greffier.

Entre :

**A.),** demeurant à L-(...), 5, Cité (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES  
d'Esch-sur-Alzette en date du 21 août 2017,

comparant par Maître Andrea SABBATINI, avocat à la Cour,  
demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

**B.),** demeurant à L-(...), 6, Cité (...),

intimé aux termes du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Marianne GOEBEL, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

**A.)**, exposant qu'il est propriétaire d'un terrain avec maison sis à (...), 5, Cité (...), que **B.)**, propriétaire du terrain voisin sis au n°6 de la même rue, a fait procéder, sans accord préalable, à une surélévation de son terrain prenant appui sur le mur privatif séparant les deux fonds et en compromettant la solidité et la stabilité, a assigné **B.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de le voir condamner à lui payer des dommages et intérêts de 10.000,00 euros, à remettre son terrain, ainsi que le mur séparant les deux fonds dans leur pristin état en procédant aux réparations nécessaires, à arracher tous les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance inférieure à deux mètres de la ligne séparative des deux fonds et aux fins de se voir allouer une indemnité de procédure.

**A.)** a agi sur base des articles 662, 640, 678, 671 et 672, ainsi que des articles 544, 1382, 1383 et 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil.

Par jugement du 18 janvier 2017, le tribunal s'est déclaré compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande et *ratione materiae* pour autant que la demande a été basée sur les articles 544, 1382, 1383 et 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil, a rejeté l'offre de preuve par expertise d'**A.)**, a dit sa demande non fondée en tous ses chefs sur l'ensemble des prédictes bases légales et l'a condamné à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 750,00 euros.

De ce jugement lui signifié le 13 juillet 2017, appel a été régulièrement relevé par **A.)** suivant exploit d'huissier du 21 août 2017, l'appelant demandant, par réformation, à voir condamner **B.)** à lui payer des dommages et intérêts de 10.000,00 euros, à remettre son terrain, ainsi que le mur séparant les deux fonds en leur pristin état endéans un mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000,00 euros par jour de retard.

**A.)** conclut à voir débouter **B.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour chaque instance.

L'appelant expose qu'à côté de sa maison se trouve une pente menant au garage, flanquée d'un mur de soutènement privatif destiné à retenir les terres voisines, mur sur lequel le terrain de **B.)** prend appui. Avant la construction des deux maisons, il n'y aurait eu aucune différence significative de niveau entre les deux fonds, à l'exception d'une pente naturelle, et ce serait plusieurs années après que la construction du mur privatif séparant les deux fonds était terminée que l'intimé a procédé à l'accumulation de terres sur son terrain de manière à prendre appui sur ledit mur. L'intimé y aurait planté des arbres et des arbustes en causant des nuisances à l'appelant tant par la chute du feuillage des plantes, que par la projection de détritux végétaux sur le

terrain de l'appelant, les racines endommageant de surcroît le mur qui serait fissuré.

Afin d'étayer les susdits faits, **A.)** verse des photos, ainsi qu'un croquis illustrant la configuration des lieux.

La surélévation du terrain de **B.)** aurait comme conséquence un écoulement excessif des eaux de pluie, la chute de feuilles d'arbres et de débris et un débordement de boue sur le terrain de l'appelant. Il y aurait, partant, trouble de voisinage excessif donnant lieu à indemnisation, ainsi qu'à une remise en état du fonds voisin.

La demande de l'appelant serait dès lors à accueillir favorablement sur base de l'article 544 du code civil, sinon sur base des articles 1382, 1383 ou 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil.

En ordre subsidiaire, il y aurait lieu d'instituer une expertise.

**B.)** conclut à voir confirmer le jugement entrepris et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,00 euros pour l'instance d'appel. Il s'oppose à l'institution d'une expertise au motif qu'il ne saurait être suppléé à la carence de la partie adverse au niveau de l'administration de la preuve.

L'intimé expose qu'il a acquis son terrain en 1992, les travaux de construction de sa maison et de celle de son voisin ayant débuté en septembre 1993. Il se dégagerait des photos illustrant les lieux que depuis qu'il a emménagé dans sa maison, la configuration des lieux n'a pas changé, **B.)** contestant avoir procédé à une surélévation de son terrain. La rue (...) étant ascendante, la construction des différentes maisons de cette rue aurait été réalisée en conséquence, le fait que le terrain de l'intimé est surélevé par rapport à celui de **A.)** s'expliquant par le fait qu'il a choisi de construire le garage et la cave de sa maison à un niveau plus bas que le niveau de la rue.

modifiée, d'en rapporter la preuve et il lui appartiendrait en outre d'établir que les prétendues fissures du mur séparant les deux fonds sont dues à la surélévation du terrain **B.)**, ce qui laisserait d'être le cas.

Un trouble de voisinage résultant d'un écoulement non naturel et excessif des eaux de pluie, dont la matérialité est contestée, ne serait dès lors pas donné et pour autant qu'un tel écoulement existe, il serait imputable à **A.)**. Un système d'évacuation des eaux pluviales par le biais de la canalisation ayant été installé sur le terrain de l'intimé à l'époque de la construction de la maison et de l'aménagement du terrain, il n'existerait aucun écoulement anormal des eaux de pluie.

L'appelant resterait par ailleurs en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque préjudice excessif dans son chef.

L'intimé conteste encore le grief de l'appelant tenant à la chute excessive de feuillages et de débris en donnant à considérer que la preuve desdits faits laisse d'être établie, la chute de feuilles en

automne étant à considérer comme un phénomène naturel et normal. Ce ne serait par ailleurs que dans le but d'être conciliant qu'au cours de la première instance, **B.)** a procédé à la coupe de certains arbres.

La preuve de dégâts au mur séparant les deux fonds par la présence de racines provenant du terrain de l'intimé laisserait pareillement d'être rapportée.

Ce serait, partant, à bon droit qu'en première instance **A.)** a été débouté de sa demande.

#### *Appréciation de la Cour*

Le tribunal, dans le dispositif du jugement entrepris, s'étant déclaré compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande pour autant que basée sur les articles 544, 1382, 1383 et 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil, et, dans les motifs décisifs, incompetent *ratione materiae* pour connaître de la demande d'**A.)**, notamment pour autant que basée sur l'article 662 du code civil, la Cour, faute par l'appelant d'entreprendre le jugement sur ce point, ne saurait statuer sur cette base légale dont la saisine lui échappe. C'est dès lors en vain que, dans ses conclusions, l'appelant fait valoir que l'intimé aurait contrevenu à l'article 662 du code civil, étant observé que l'article 662 du code civil ayant trait à une servitude légale, seul le tribunal de paix est compétent pour en connaître conformément à l'article 4, point 5 du nouveau code de procédure civile, tel que les juges de première instance l'ont d'ailleurs judicieusement souligné.

Aux termes de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre droits équivalents.

Cette disposition met en relief le caractère objectif de la responsabilité basée sur les inconvénients du voisinage. Le législateur a ainsi jugé utile d'insister sur l'obligation de celui qui exerce son droit de propriété de sauvegarder les intérêts légitimes d'autrui. Le droit de propriété est limité par le droit de propriété de ses voisins.

Ainsi, lorsqu'un propriétaire, par l'usage qu'il fait de son immeuble est, pour les propriétés voisines, une source d'inconvénients dépassant la mesure de ce que l'usage oblige à supporter entre voisins, il est tenu à réparation et il doit rétablir l'équilibre des droits équivalents qu'il a rompu.

Il y a lieu à réparation dès lors qu'une relation directe de cause à effet est établie entre le trouble invoqué et le préjudice souffert par le voisin, à condition toutefois que ce préjudice, à analyser *in concreto*, soit sérieux et excède la norme des inconvénients normaux. Les troubles peuvent se traduire par toutes sortes de désordres, l'anomalie du trouble causant un dommage suffisant à entraîner réparation.

Si la responsabilité pour trouble de voisinage existe en dehors de toute faute caractérisée du propriétaire qui use de son droit dans un intérêt sérieux et légitime, l'importance du préjudice souffert par la victime ouvrant le droit d'agir, encore faut-il, pour la mise en œuvre de la responsabilité découlant de l'article 544 du code civil, qu'il existe un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, étant observé que conformément à l'article 1315, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil, il appartient à celui qui se prévaut d'un tel trouble, d'en prouver le fait sous-jacent, ainsi que le dommage en résultant.

Concernant le prétendu remblai *de terre* reproché à l'intimé, force est de constater qu'**A.**), sur lequel pèse la charge de la preuve, n'établit pas la matérialité d'un fait qui serait à l'origine du trouble dont il se prévaut à ce titre et qui serait imputable à **B.**).

En effet, il résulte des photos versées en cause que, du fait de la configuration naturelle des lieux, la rue (...) décrivant une légère pente, la maison de **B.**) se trouve en amont par rapport à celle d'**A.**) qui reconnaît lui-même qu'à l'époque de la construction des maisons, il avait opté pour une pente descendante longeant sa maison permettant l'accès à son garage. Au vu de la configuration naturelle des lieux, un mur longeant cette pente et séparant les deux propriétés a, dès lors, été construit pour soutenir les terres se trouvant sur le fonds voisin, alors que l'absence de construction d'un tel mur aurait inévitablement provoqué un glissement du terrain de **B.**) vers le fonds de l'appelant.

Il est constant en cause que dès que la construction de la maison de **B.**) était achevée, le terrain a été remblayé autour des fondations et ce jusqu'au socle de la maison, niveau où se situent des fenêtres de type « cour anglaise » qui permettent le passage de l'air et de la lumière dans le sous-sol de sa maison. Si le terrain de **B.**), à la suite du remblai, décrit une légère pente du côté de la maison, cela est dû à la configuration naturelle des lieux.

Il ne résulte d'aucun élément probant de la cause que **B.**) aurait, par après, procédé à la surélévation de son terrain.

Il s'ensuit que le fait allégué par **A.**) à l'appui du trouble qu'il invoque, à savoir que **B.**) aurait procédé, plusieurs années après la fin de la construction des maisons et du mur de soutènement, à une surélévation de son terrain, laisse d'être établi.

Si le juge a le pouvoir discrétionnaire tant d'ordonner une mesure d'instruction, que de rejeter une demande tendant à l'institution d'une telle mesure, l'article 351, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité suivant lequel « en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve », corollaire de l'article 58 d'après lequel « il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». La carence est une notion de fait laissée à l'appréciation

souveraine des juges du fond et réside dans l'allégation de faits qui ne sont étayés par aucun élément sérieux, ni pertinent.

Au vu des développements qui précèdent c'est, dès lors, à bon droit que la demande en institution d'une expertise a été rejetée par les juges de première instance.

Force est, par ailleurs, de constater qu'**A.)** reste en défaut d'établir tant l'existence d'un lien causal entre les fissures du mur de soutènement et un écoulement excessif des eaux pluviales en provenance du terrain voisin sur son propre fonds, aucun élément pertinent ne prouvant que l'écoulement dépasse les inconvénients normaux. Il en est de même pour ce qui est du prétendu écoulement excessif de boue et de détritrus. S'agissant de la chute du feuillage des plantations se trouvant sur le terrain de **B.)**, la preuve d'un trouble excessif laisse pareillement d'être rapportée, les juges de première instance ayant à bon droit relevé que la chute de feuilles en automne est un phénomène naturel saisonnier auquel il faut s'accommoder.

Compte tenu de ce qui précède, c'est à bon droit qu'**A.)** a été débouté de sa demande pour autant que basée sur l'article 544 du code civil et en l'absence de preuve des faits sous-jacents à sa demande, c'est encore à juste titre qu'il a été débouté de sa demande pour autant que basée sur la responsabilité civile délictuelle.

L'appel n'est, dès lors, pas fondé, étant observé que c'est à bon droit que le tribunal, dans les motifs du jugement entrepris, a débouté **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et il est de même, en tant que partie succombante en instance d'appel, à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour cette instance.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de l'intimé l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, c'est à bon droit que le tribunal lui a alloué une indemnité de procédure de 750,00 euros pour la première instance et il y a encore lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

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

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris, sauf à préciser qu'**A.)** est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** à payer à **B.)** une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Marianne GOEBEL, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.