

Arrêt N°102/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du cinq juin deux mille dix-neuf

Numéro 45094 du rôle

Composition:

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

E n t r e :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 3 juin 2015,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), demeurant à L-(...),

intimé aux termes du prédit exploit WANTZ,

comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Saisi, d'une part, de la demande de **A.)** dirigée contre **B.)** aux fins de se voir autoriser, ainsi que les corps de métier chargés des travaux d'étanchéité à réaliser dans son immeuble, à empiéter sur la propriété de son voisin **B.)** pour faire effectuer de tels travaux, sinon de voir nommer un expert avec la mission telle que précisée à l'assignation, et, d'autre part, de la demande reconventionnelle de **B.)** tendant à la condamnation de **A.)** à lui payer le montant de 8.383,90 euros à titre de réparation des dégradations accrues à la façade de sa maison suite aux travaux de démolition et de reconstruction entrepris par **A.)**, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 2 novembre 2016, a, dans le cadre de la demande principale, nommé un expert, et, dans le cadre de la demande reconventionnelle, condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 8.383,90 euros, outre les intérêts, tout en réservant les autres demandes des parties.

De ce jugement, **A.)** a, par exploit d'huissier du 27 septembre 2016, interjeté appel limité au volet de la demande reconventionnelle, demandant par réformation, à se voir décharger de la condamnation encourue, sinon à voir dire qu'il ne sera tenu qu'à la moitié du montant réclamé, sinon encore à se voir autoriser à faire repeindre à ses frais, par un corps de métier de son choix, la façade de la maison de **B.)**. **A.)** sollicite en outre une indemnité de procédure de 750 euros pour l'instance d'appel.

L'appelant conteste que la façade de **B.)** a subi une dégradation qui mérite réparation suite aux travaux de démolition et de reconstruction entrepris. Au vu de l'aspect inachevé de la façade de la maison de **B.)**, s'étendant sur une surface réduite en limite des propriétés, les parties auraient convenu de contribuer chacune pour moitié aux frais de mise en peinture de cette façade. **A.)** estime que **B.)** n'a subi par la présence de cette bande étroite inesthétique qu'un préjudice purement symbolique. **A.)** fait encore valoir que le devis versé par **B.)** met en compte une superficie de 50 m² alors que la surface concernée ne s'étendrait que sur 5 m², de sorte que le montant sollicité serait à réduire, la réparation ne devant pas dépasser l'étendue du dommage.

B.) conclut à la confirmation du jugement déféré, par adoption des motifs des juges de première instance, en ce qu'il a condamné **A.)** à la réparation par équivalent du préjudice subi. Il relève que la partie adverse admet l'existence d'un préjudice esthétique, considéré à tort de symbolique. Elle se prévaut encore à tort d'un accord entre parties quant aux frais de la mise en peinture de la façade, accord qui serait inexistant. La réalité de la dégradation de la façade ressortirait des photos et de l'attestation testimoniale versées en cause. Afin de garantir l'aspect homogène de la façade, la mise en peinture devrait porter sur l'intégralité de la surface de la façade. L'intimé conclut

finalement à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

C'est de manière exhaustive et correcte en droit que le tribunal a énoncé les principes régissant les troubles du voisinage, la Cour se contentant de rappeler que l'article 544 du code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui.

Le maître de l'ouvrage est responsable sur le fondement des troubles de voisinage des désordres subis par l'immeuble contigu du fait de la démolition de l'immeuble qui lui appartient ou de la construction d'un immeuble nouveau.

La responsabilité pour troubles de voisinage a un caractère objectif, de sorte qu'elle existe en dehors de toute faute. La seule preuve à rapporter par le demandeur est celle du préjudice. Il y a lieu à réparation dès que la relation de cause à effet est établie.

Tel que l'ont retenu à bon droit les juges de première instance, il résulte des photos et de l'attestation testimoniale émanant de **C.)**, dont les termes ont été reproduits par le tribunal et auxquels la Cour renvoie, que **B.)** a subi un préjudice dans la mesure où l'extrémité de la façade de sa maison attenant à l'immeuble de **A.)** présente un aspect inachevé, sans finition, dont la teinte diffère du reste de la façade de la maison, et que ce préjudice trouve son origine dans les travaux de démolition et de reconstruction entrepris sur la propriété voisine par **A.)**.

La Cour se rallie encore à l'appréciation du tribunal en ce qu'il a retenu que ce préjudice excède les inconvénients normaux du voisinage et déclaré la demande de **B.)** fondée sur base de l'article 544 du code civil.

A.) restant en défaut d'établir l'existence d'un accord ayant porté sur la participation commune des parties aux frais de mise en peinture de la façade litigieuse, la demande de ce dernier à voir limiter la condamnation à la moitié du coût de ces frais est à rejeter, étant observé que l'attestation testimoniale versée par **A.)** a trait à deux façades concernant deux maisons appartenant à **B.)** et manque, dès lors, de précision et de pertinence.

L'argumentation de **A.)** qui consiste à relever que trois couches de peinture sont prévues selon le devis, ce qui reviendrait à remettre à neuf la façade, et qui demande à voir cantonner la mise en peinture à une surface de 5 m² est encore vaine. Afin de garantir l'aspect homogène de la teinte de la façade de la maison de **B.)**, la mise en

peinture doit porter sur l'intégralité de la surface de cette façade. Il est par ailleurs admis en matière immobilière que dès lors que la remise en état est techniquement possible, le responsable doit en assumer le coût si la victime le demande. La victime n'a aucune déduction du vieux au neuf à supporter : la réfection doit être effectuée par le responsable au coût du neuf quel qu'ait été l'état du bien immobilier avant la survenance du dommage, une des raisons de cette solution favorable, consistant à ne pas tenir compte d'une éventuelle plus-value, réside dans le fait que cela pénaliserait la victime qui devrait personnellement assumer une partie des frais de la remise en état pourtant imputable à l'activité dommageable du responsable. L'avantage tiré indirectement par la victime du remplacement du vieux par le neuf constitue une conséquence inévitable de la faute du responsable (cf. Cour d'appel 28 mars 2012, n° 36.513 du rôle).

Dès lors, c'est à bon droit que les juges de première instance se sont basés sur le devis établi par la société **SOC.1.**), non autrement critiqué, ayant estimé le coût des travaux de remise en état de la façade à 8.383,90 euros.

Quant à la demande de **A.)** à se voir autoriser à charger une entreprise de son choix des travaux de peinture de la façade de **B.)**), il y a lieu de relever que si la jurisprudence affirme que la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat, elle souligne dans le même temps qu'en contrepoint de la règle selon laquelle le créancier peut imposer la réparation en nature au débiteur, il ne saurait en principe la refuser, à condition toutefois que l'offre d'exécution soit réellement de nature à satisfaire le créancier et s'accompagne des garanties suffisantes. Ces questions relèvent de l'appréciation du juge (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, P. 2014, n°1224).

En l'espèce, l'offre d'exécution de **A.)**), à laquelle **B.)**) s'oppose en concluant à la réparation par équivalent, n'est accompagnée d'aucune garantie et est, partant, à rejeter.

Il résulte des développements qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a condamné **A.)** à payer à **B.)** la somme de 8.383,90 euros.

L'appel n'est, partant pas fondé.

La condition requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant donnée dans le chef d'aucune des parties au litige, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne se justifient pas pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement dans la mesure où il a été entrepris,

déboute **A.)** et **B.)** de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Karima HAMMOUCHE sur ses affirmations de droit.