

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 184/21 - II - CIV

**Audience publique du premier décembre deux mille vingt-et-un**

Numéro CAL-2020-00454 du rôle

Composition:

Béatrice KIEFFER, premier conseiller, président,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Henri BECKER, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-(...) LIEU1.), 48A, rue RUE1.),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 20 mai 2020,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-(...) LIEU1.), 46, rue RUE1.),

2) **PERSONNE3.)**, épouse **PERSONNE2.)**, demeurant à L-(...) LIEU1.), 46, rue RUE1.),

**intimés** aux fins du prédit exploit GALLE du 20 mai 2020,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## L A C O U R D ' A P P E L :

En date du 12 mars 2012, le bourgmestre de la Ville de LIEU1.) accorde à PERSONNE1.) une autorisation pour la rénovation et la transformation en appartement d'une annexe existante sise à LIEU1.)-QUARTIER1.), 48A, rue RUE1.).

Contre cette autorisation du 12 mars 2012, PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) (ci-après : les époux GROUPE1.)), propriétaires de la parcelle voisine sise au numéro 46 de la rue RUE1.), ont formé un recours en annulation devant les juridictions administratives et par arrêt de la Cour administrative du 1<sup>er</sup> avril 2014, ladite autorisation a été annulée.

Suite à la citation directe des époux GROUPE1.) du 27 février 2015, lancée contre PERSONNE1.) pour le voir condamner du chef de diverses infractions au règlement de bâtisses de la Ville de LIEU1.), pour voir ordonner la suppression des travaux exécutés, ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état à ses frais et pour le voir condamner à des dommages et intérêts d'un montant de 50.000.- euros, le tribunal de police de Luxembourg a, par jugement du 13 novembre 2015, confirmé en appel en date du 9 mars 2017, condamné PERSONNE1.) à une peine d'amende de 70.000.- euros pour « *avoir procédé sans autorisation préalable à des travaux de démolition, de construction et de changement apportés à des pièces ou des locaux de l'annexe pour les travaux effectués depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2011 jusqu'au 12 mars 2012* », dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner le rétablissement des lieux dans leur pristin état aux frais du contrevenant, sous peine d'une astreinte, et condamné PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts du montant de 10.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2017, les époux GROUPE1.) ont fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour entendre condamner la partie défenderesse à la démolition de l'annexe transformée en appartement et pour voir ordonner, sous peine d'astreinte, le rétablissement des lieux dans leur pristin état. Ils ont encore demandé une visite des lieux et l'institution d'une expertise afin de déterminer la perte vénale subie par leur immeuble.

Ils ont finalement requis une indemnité de procédure du montant de 5.000.- euros, ainsi que d'assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

Par jugement du 26 février 2020, le tribunal a

- reçu la demande en la forme,

- dit qu'il n'y a pas autorité de la chose jugée,
- déclaré la demande recevable sur base de l'article 544 du Code civil,
- dit fondée la demande des époux GROUPE1.) en rétablissement des lieux dans leur pristin état,
- condamné PERSONNE1.) à rétablir l'annexe sise à L-(...) LIEU1.), 48A, rue RUE1.), dans son état antérieur aux travaux de transformation de l'affectation, en lui faisant interdiction de l'affecter à un usage d'habitation ou à tout autre usage comportant une présence humaine journalière ou régulière, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par infraction constatée,
- dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), en démolition de la construction,
- dit fondée la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), une indemnité de procédure de 2.000.- euros,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour ce faire, le jugement de première instance a retenu que la demande des époux GROUPE1.) était recevable pour ne pas se heurter à l'autorité de chose jugée en ce qu'elle était basée sur l'article 544 du Code civil et que la responsabilité de PERSONNE1.) était engagée sur base de cet article.

De ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 20 mai 2020.

Conformément à la loi du 30 juillet 2021 portant modification 1° de la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale et 2° de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 21 octobre 2021 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 25 octobre 2021, que cette audience serait tenue par le premier conseiller Béatrice KIEFFER, président, et que l'arrêt serait rendu par le premier conseiller Béatrice KIEFFER, président, le premier conseiller Martine WILMES et le premier conseiller Henri BECKER.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Le premier conseiller Béatrice KIEFFER, président a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 1er décembre 2021.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

La partie appelante reproche aux juges de première instance d'avoir retenu qu'il y avait trouble anormal de voisinage du fait de la transformation d'un vieux hangar vétuste en appartement, ainsi que d'avoir statué, sous le couvert d'ordonner un rétablissement de l'immeuble dans son pristin état, quant à l'usage de cet immeuble en lui interdisant d'y habiter ou même d'y exercer « *une présence humaine journalière ou régulière* ».

Elle demande de réformer le jugement et de déclarer non fondée la demande des époux GROUPE1.) à son égard.

L'appelant sollicite encore de condamner les parties intimées solidairement au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour chaque instance, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances.

Les parties intimées soulèvent l'irrecevabilité de l'appel pour absence de motivation. Elles relèvent qu'il est évident que l'augmentation de la densité de population créée par la transformation d'un hangar en appartement accroît les inconvénients du voisinage. Leur tranquillité et leur qualité de vie seraient gravement impactées par l'affectation nouvelle de la construction, comme leur terrasse donnerait immédiatement sur la nouvelle construction. De surcroît, l'immeuble ne correspondrait pas aux plans initialement autorisés. En outre, leur maison subirait une perte de valeur évidente pour être beaucoup moins intéressante pour des acquéreurs potentiels. Ce serait dès lors à bon droit que les juges de première instance auraient retenu la responsabilité de PERSONNE1.) sur base de l'article 544 du Code civil et les époux GROUPE1.) renvoient aux développements des juges de première instance à ce sujet. A titre subsidiaire, ils demandent l'institution d'une expertise pour déterminer la perte de la valeur vénale subie par leur immeuble et sollicitent une visite des lieux.

Quant à la sanction retenue par le jugement de première instance, les intimés font valoir que c'est également à bon droit qu'il a été interdit à PERSONNE1.) d'affecter l'annexe à un usage d'habitation ou à tout autre usage comportant une présence humaine journalière ou régulière, sous peine d'astreinte.

Les époux GROUPE1.) demandent dès lors de confirmer le jugement en toute sa teneur et de débouter la partie appelante de toute prétention à une indemnité de procédure.

Ils requièrent encore de supprimer un passage contenu dans les conclusions du mandataire de PERSONNE1.), datées du 12 octobre 2020, pour être contraire à l'article 1263 du Nouveau Code de procédure civile

Ils sollicitent finalement une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

La partie appelante conteste que les rénovations entreprises ne soient pas conformes à l'autorisation initialement délivrée par le bourgmestre. Elle souligne que le simple fait qu'une construction ne soit pas conforme à une exigence administrative n'entraîne pas nécessairement un trouble de voisinage. Elle conteste formellement l'existence d'un tel trouble anormal de voisinage dû au changement d'affectation de l'annexe. En effet, l'immeuble concerné se trouverait en plein milieu urbain et la maison des époux GROUPE1.) serait mitoyenne des deux côtés, de sorte que la rénovation entreprise ne viendrait pas aggraver l'urbanisation déjà existante. En outre, il n'y aurait aucun impact sur la valeur de l'immeuble des voisins au vu de la cote immobilière actuellement existante du quartier de QUARTIER1.) et toute preuve d'une dévaluation ferait défaut. Les époux GROUPE1.) ne rapporteraient pas non plus la preuve d'un quelconque désagrément en relation avec la rénovation de l'« *entrepôt désaffecté* ». Les conditions posées par l'article 544 du Code civil ne seraient dès lors nullement remplies.

En ce qui concerne la condamnation prononcée par le jugement de première instance, PERSONNE1.) fait encore préciser que l'interdiction d'une présence humaine journalière respectivement régulière sous peine d'une astreinte ne lui permettrait pas de connaître la portée exacte de la condamnation.

#### Quant à l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour défaut de motivation

En application de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même Code, l'acte d'appel doit, à peine de nullité, contenir l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, étant précisé que la nullité pour défaut de motivation de l'acte d'appel est régie par l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie intimée les critiques émises par la partie appelante à l'encontre de la décision de première instance, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense. L'inobservation de cette règle, lorsqu'elle cause grief à la partie intimée, rend l'acte d'appel nul pour libellé obscur.

En l'espèce, l'appelant précise sans équivoque qu'il conteste sa responsabilité retenue sur base de l'article 544 du Code civil par le jugement de première

instance, ainsi que la sanction prononcée à savoir l'interdiction d'habiter dans l'immeuble transformé et de pouvoir y exercer une présence humaine journalière ou régulière.

Les intimés ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, puisqu'ils ont conclu de façon circonstanciée sur l'objet de l'appel.

Le moyen de nullité ayant trait au libellé obscur de l'acte d'appel est, partant, à rejeter.

### Quant à la demande en réformation

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a transformé un vieux hangar préexistant en appartement sur base d'une autorisation du bourgmestre de la Ville de LIEU1.), délivrée en date du 12 mars 2012, et dont l'annulation a été prononcée par la Cour d'appel administrative en date du 1<sup>er</sup> avril 2014.

Les époux GROUPE1.) recherchent la responsabilité de PERSONNE1.) pour trouble anormal de voisinage.

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.

Le critère fondamental est l'anormalité du trouble. C'est l'existence du dommage anormal qui entraîne quasi automatiquement l'admission de la responsabilité de son auteur. Le dommage suffit indépendamment de la faute, de la garde de la chose et même en l'absence de violation des règlements ou autorisations de type administratif. Le dommage est lié à sa gravité, c'est-à-dire à l'anormalité du trouble de voisinage par rapport à ce qu'il est convenu d'appeler les obligations ordinaires du voisinage (Encyclopédie DALLOZ, verbo : troubles de voisinage, sous n° 49).

Les juges ne sauraient cependant déduire l'existence de troubles anormaux de voisinage de la seule infraction à une exigence administrative, sans rechercher s'ils excèdent les inconvénients normaux de voisinage (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n° 356 p.408).

Il est nécessaire de rappeler que l'autorisation initialement délivrée par le bourgmestre a été annulée par la Cour d'appel administrative, au motif qu'il y avait violation de l'article A.0.2 c) du plan d'aménagement général, prévoyant que deux immeubles non-jointifs, constructions principales servant au logement, situés sur la même parcelle devaient respecter entre eux un espace libre d'au moins 15 mètres et qu'en l'espèce cette distance n'était pas respectée entre la maison principale et l'annexe transformée en appartement.

Il s'ensuit que la création d'un logement supplémentaire sur la parcelle de PERSONNE1.) n'est pas conforme aux règles de l'urbanisme applicables.

Il est évident que la création d'un logement supplémentaire au fond d'une parcelle crée davantage de nuisances inhérentes à l'habitation pour les voisins qu'un hangar, qui constitue une construction annexe à la construction principale et qui n'est pas destinée à servir à l'habitation ou à l'hébergement.

Tel que relevé par les juges de première instance, l'occupation du bâtiment litigieux en tant qu'habitat accroît les inconvénients du voisinage de par l'augmentation de la densité de la population et les époux GROUPE1.) sont exposés aux regards des occupants, ce qui est de nature à affecter la jouissance paisible de leur propriété, et notamment de leur jardin ainsi que de leur terrasse.

Le changement d'affectation du hangar existant en logement aggrave l'urbanisation déjà existante et augmente la densité de la population à un endroit où un tel accroissement n'est pas prévu par les règles de l'urbanisme. Il est dès lors faux de prétendre que les époux GROUPE1.), en s'installant en milieu urbain en pleine croissance, devaient s'attendre à cet accroissement de la densité de la population prévisible.

La valeur de la propriété des époux GROUPE1.) se trouve également diminuée de par le fait de l'augmentation des inconvénients du voisinage liés à un nouveau logement.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal de première instance a retenu que les troubles invoqués par les époux GROUPE1.) en relation avec le changement d'affectation illicite du hangar en appartement dépassaient les troubles normaux de voisinage, de sorte qu'il avait lieu de retenir la responsabilité de PERSONNE1.) sur base de l'article 544 du Code civil.

En instance d'appel, les époux GROUPE1.) ne demandent plus la démolition de l'ouvrage. Ils demandent de confirmer le jugement de première instance, ayant condamné PERSONNE1.) à rétablir l'annexe sise à L-(...) LIEU1.), 48A, rue RUE1.), dans son état antérieur aux travaux de transformation de l'affectation, en lui faisant interdiction de l'affecter à un usage d'habitation ou tout autre usage comportant une présence humaine journalière ou régulière, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par infraction constatée.

PERSONNE1.) estime que le tribunal de première instance, sous le couvert d'ordonner un rétablissement de l'immeuble dans son pristin état, a uniquement statué sur l'usage pouvant être fait de l'immeuble et a statué au-delà des dispositions légales que permet la remise en état.

Il soulève encore que l'interdiction d'une présence humaine ou régulière dépasse la demande de remise en pristin état et n'est pas compatible avec l'affectation préalable de l'annexe, ayant servi comme entrepôt voire comme garage, pouvant entraîner également une telle présence.

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier la mesure propre à faire cesser le trouble anormal de voisinage (Encyclopédie DALLOZ, verbo troubles de voisinage sub n° 81).

Les allégations des époux GROUPE1.) quant au changement des dimensions de l'immeuble litigieux ne sont pas prouvées et ne sont pas à l'origine des troubles invoqués par eux.

La sanction adéquate ne consiste dès lors pas dans un rétablissement de l'immeuble en son état ancien en ce qui concerne ses dimensions, mais en ce qui concerne son affectation.

C'est l'affectation de l'immeuble litigieux à des fins d'habitation ou d'hébergement qui est constitutive du trouble anormal de voisinage qu'il faut sanctionner.

Il n'y a cependant pas lieu d'interdire tout usage régulier et quotidien de l'immeuble litigieux. En effet, les occupants d'une habitation principale peuvent légalement se rendre régulièrement et quotidiennement dans une annexe, servant à titre d'hangar, garage ou entrepôt.

C'est dès lors à tort que le jugement de première instance a interdit à PERSONNE1.) tout usage de l'annexe comportant une présence humaine journalière ou régulière.

Il y a dès lors lieu de réformer le jugement de première instance en ce qui concerne la mesure qu'il a prononcée pour faire cesser le trouble anormal de voisinage.

Il convient de condamner PERSONNE1.) à rétablir l'affectation de l'immeuble sis à L-(...) LIEU1.), 48A, rue RUE1.) en son état antérieur aux transformations, à savoir en construction annexe, en lui faisant interdiction de l'affecter à l'habitation ou à l'hébergement.

Quant à l'astreinte, il y a lieu de relever que le jugement de première instance a considéré que l'astreinte était nécessaire afin de garantir l'exécution du jugement et a assorti la condamnation principale d'une astreinte d'un montant de 500.- euros par violation constatée de l'interdiction d'affecter l'annexe à une présence humaine régulière.

Ce point est à réformer, l'interdiction d'affecter l'annexe à une présence humaine régulière n'étant pas maintenue.

Les époux GROUPE1.) avaient initialement requis le rétablissement des lieux dans leur pristin état, sous peine d'astreinte non comminatoire de 500.- euros par jour de retard à compter du jugement à intervenir.

Pour garantir que l'annexe litigieuse ne puisse pas servir à l'habitation ou à l'hébergement, il y a lieu d'assortir la condamnation principale d'un montant de 500.- euros par jour par violation constatée.

Quant à la demande en radiation du passage :

*« Attendu qu'une nouvelle fois, les parties intimées ne peuvent s'empêcher d'argumenter à travers des propos calomnieux le fond de ce dossier,*

*qu'il convient ainsi de préciser que la partie appelante est certes née en Italie mais se trouve sur le territoire luxembourgeois depuis près d'une cinquantaine d'années et qu'il ne*

*comprend dès lors pas la tirade des parties intimées concernant les expatriés fortunés,*

*que le Sieur PERSONNE1.) est certes dirigeant d'entreprises mais il ne peut que difficilement rentrer dans le cliché que souhaiteraient mettre en avant les parties intimées dans leur diatribe à l'encontre des personnes expatriées,*

*que de plus, les parties intimées semblent vouloir dépeindre un dossier où les juridictions se devraient de trancher un litige opposant "Monsieur tout le monde" contre le "méchant" fortuné n'ayant aucun état d'âme,*

*que comme ont pu l'indiquer les parties intimées dans leurs conclusions, il convient effectivement de mettre les pendules à l'heure, alors qu'il n'est pas donné aux juridictions de trancher un dossier sur la lutte des classes mais uniquement d'établir si juridiquement la décision de première instance est ou non à réformer compte tenu des pièces versées par les parties et des explications qui peuvent être fournies de part et d'autre »,*

il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1263 du Nouveau Code de procédure civile,

*« [L]es tribunaux, suivant la gravité des circonstances, pourront, dans les causes dont ils seront saisis, prononcer, même d'office, des injonctions, supprimer des écrits, les déclarer calomnieux et ordonner l'impression et l'affiche de leurs jugements ».*

En l'espèce, prise dans le contexte, la remarque ne dépasse pas le cadre d'une défense normale pour justifier la demande en suppression formulée.

Il s'ensuit que cette demande est à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ni pour la première instance ni pour l'instance d'appel.

Eu égard au sort de l'instance d'appel, il y a lieu de faire droit à la demande des époux GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000.- euros.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

réformant

condamne PERSONNE1.) à rétablir l'affectation de l'immeuble sis à L-(...) LIEU1.), 48A, rue RUE1.) en son état antérieur aux travaux de transformations, à savoir en construction annexe, en lui faisant interdiction de l'affecter à des fins d'habitation ou d'hébergement, sous peine de 500.- euros par jour par violation constatée,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel du montant de 1.000.- euros ,

déboute PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) de leur demande en radiation d'un passage contenu dans les conclusions du 12 octobre 2020,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Béatrice KIEFFER, premier conseiller, président, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.