

Arrêt civil

Audience publique du 6 juillet deux mille onze

Numéro 35935 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

U),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nanou TAPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch/Alzette en date du 5 mars 2010,

comparant par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. E), épouse C),

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA du 5 mars 2010,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. H), épouse P),

3. P),

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA du 5 mars 2010,

comparant par Maître Erwann SEVELLEC, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Statuant sur les demandes de U) ainsi que de H) et de son époux P) contre E), épouse C), tendant à faire condamner l'assignée, d'une part, à des travaux de redressement de ses terrasses et, d'autre part, au paiement d'indemnités pour troubles de jouissance, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par un jugement du 13 janvier 2010 a déclaré les demandes irrecevables pour défaut de qualité dans le chef de la défenderesse au motif que les infiltrations apparues dans l'immeuble appartenant à U) et loué aux époux P)-H) ne trouvaient pas leur source au niveau du revêtement superficiel de la terrasse du 7^e étage mais, soit dans l'étanchéité se trouvant en dessous, soit au niveau de l'immeuble voisin. Il a par ailleurs condamné la demanderesse à une indemnité de 750.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

De ce jugement, U) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 5 mars 2010. Elle conclut à la réformation et demande à la Cour de déclarer recevable sa demande présentée en première instance et, par évocation, de la déclarer justifiée. Elle requiert encore une indemnité de 1.000.- EUR pour la première instance et de 1.000.- EUR pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'appui de son appel, U) fait valoir que la terrasse appartenant à l'intimée E) serait privative et non commune. Par ailleurs, une analyse correcte de l'expertise X) ferait ressortir que les infiltrations d'eau proviendraient du revêtement superficiel de cette terrasse qui n'aurait pas été entretenu correctement par l'intimée. Elle critique encore le jugement pour n'avoir pas répondu à la demande qu'elle aurait formulée sur base des troubles du voisinage et qui serait parfaitement justifiée.

Dans ses conclusions subséquentes, l'appelante demande à la Cour de statuer d'abord par un arrêt séparé sur sa demande tendant au redressement de la terrasse et de réserver le volet des dommages et intérêts jusqu'à la fin

du procès qui se meut entre elle et ses locataires P)-H) qui ont réduit leur loyer suite aux infiltrations d'eau.

La partie intimée E), épouse C), conclut à la confirmation du jugement de première instance pour les motifs y développés. Elle demande par ailleurs une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Elle s'oppose à un arrêt séparé sur les travaux et à une surséance et elle estime qu'elle n'a pas eu un comportement négligent.

Les intimés P)-H) se rapportent à prudence de justice tant en ce qui concerne la recevabilité de l'appel qu'en ce qui concerne son bien-fondé. Ils signalent qu'ils ont sollicité des dommages et intérêts de la part de la partie appelante dans le cadre d'un procès de bail à loyer.

La décision de première instance a retenu à bon droit que, en l'absence d'indication contraire dans le règlement de copropriété, la propriété privative d'un balcon-terrasse se limite au revêtement superficiel, l'isolation d'étanchéité en connexion avec la dalle portante étant présumée constituer un élément commun.

Le tribunal de première instance a également examiné correctement le rapport d'expertise X) et le devis Y) et il a retenu à juste titre que les infiltrations dans l'appartement du 6^e étage, appartenant aux appelants, ne sont pas liées à un mauvais entretien du revêtement superficiel de la terrasse du 7^e étage appartenant à l'intimée E), épouse C), mais à un problème d'isolation de la dalle se trouvant en dessous de ce revêtement.

En l'absence d'élément accréditant la thèse de l'appelante d'après laquelle l'étanchéité serait affectée suite à un mauvais entretien, la décision de première instance qui a déclaré la demande irrecevable pour défaut de qualité est donc à confirmer.

La demande basée subsidiairement sur les troubles de voisinage est pareillement irrecevable, étant donné que la rupture alléguée du droit égal des voisins à la jouissance de leurs propriétés n'est pas le fait du voisin mais de la copropriété.

Au vu du résultat du litige, les demandes de l'appelante sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ne sont pas fondées.

Il serait par contre inéquitable de laisser à charge de l'intimée E), épouse C), les frais qui ne peuvent être répétés de sorte qu'il y a lieu de lui allouer la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 précité.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième 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 et confirme le jugement entrepris ;

rejette les demandes de U) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne U) à payer à E), épouse C), la somme de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne U) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Albert RODESCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.