

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 131/23 – VII – CIV

Audience publique du vingt-deux novembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-NUMERO1.) du rôle

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES d'Esch/Alzette du 5 juillet 2021,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 5 juillet 2021,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

PERSONNE1.), ci-après PERSONNE1.), est propriétaire d'une maison sise à ADRESSE3.).

La société anonyme SOCIETE1.), ci-après la société SOCIETE1.), a acheté l'immeuble adjacent sis ADRESSE3.).

Un mur mitoyen séparait les deux immeubles.

Tandis que PERSONNE1.) projetait de rénover son immeuble, la société SOCIETE1.) planifiait des travaux de démolition de l'immeuble sis sur son terrain en vue d'y ériger une résidence.

Un rapport d'expertise - état des lieux a été rédigé par Vincent Duvivier du Bureau d'expertises Weiland le 18 août 2017.

Le 16 novembre 2017, une convention portant sur l'enlèvement du mur pignon a été signée entre les parties PERSONNE1.) et SOCIETE1.).

Le 22 novembre 2017, PERSONNE1.) s'est vu délivrer une autorisation de construire ayant pour objet la transformation de la maison.

Par lettre du 29 janvier 2018, l'avocat de PERSONNE1.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de reconstruire le mur pignon en procédant à la réalisation de deux nouveaux murs d'une épaisseur de 24 cm et a proposé de procéder à la nomination d'un expert.

Le 24 janvier 2019, l'ingénieur Steve E. Molitor (ci-après l'expert Molitor) a rédigé un rapport d'expertise sur les dégradations, dégâts, dommages, malfaçons et non-conformités de l'immeuble de PERSONNE1.) suite à des visites des lieux des 8 mars 2018, 27 juin 2018, 13 septembre 2018, 31 octobre 2018 et 7 décembre 2018.

Par exploit d'huissier de justice du 23 mai 2019, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa principalement de l'article 544 du Code civil, subsidiairement des articles 1134, 1135, 1142 et suivants, plus subsidiairement des articles 1382 et 1383 dudit code, au paiement de la somme de 41.701,76 euros (soit 9.385 euros + 27.048 euros + 5.268,76 euros), avec les intérêts au taux légal, majorés de trois points, à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au paiement de la somme de 3.000,- euros à titre de frais et d'honoraires d'avocat, au paiement d'une indemnité de 1.500,- euros sur base de l'article

240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Par jugement du 21 avril 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- a dit la demande recevable,
- l'a dit partiellement fondée,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 36.433,- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 23 mai 2019, jusqu'à solde,
- a dit que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
- a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a condamné la société SOCIETE1.) aux dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise de 5.268,76 euros, et en a ordonné la distraction au profit de Maître Philippe PENNING, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance,
- a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Procédure

Par exploit d'huissier du 5 juillet 2021, la société SOCIETE1.) a relevé appel du jugement du 21 avril 2021, lequel lui a été signifié en date du 25 mai 2021.

Aux termes de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) demande à voir réformer le jugement *a quo* en ce qu'il a retenu sa responsabilité sur base de la notion de trouble de voisinage.

Elle demande dès lors, par réformation de la décision entreprise, à être déchargée des condamnations intervenues à son encontre.

Elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

PERSONNE1.) demande la confirmation de la décision entreprise.

Il sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ordonnance du 23 mai 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 18 octobre 2023.

Positions des parties

La société SOCIETE1.)

Comme en première instance, la société SOCIETE1.) fait valoir que les dégâts constatés par l'expert Molitor proviennent de l'état de ruine avancé du bâtiment de PERSONNE1.), de sorte que ce dernier ne prouve pas la relation causale directe requise par l'article 544 du Code civil entre lesdits dégâts et les travaux qu'elle a entrepris.

Contrairement à l'appréciation des premiers juges, l'immeuble appartenant à la partie intimée se serait trouvé en état de ruine et « *totalemment démantelé au moment où elle aurait débuté ses travaux* ».

La convention passée entre parties en date du 16 novembre 2017 au titre de laquelle la société SOCIETE1.) se serait engagée à procéder à l'étañonnage de l'immeuble ADRESSE5.) et à la construction d'un mur de 24 cm en mitoyenneté corroborerait ces affirmations quant à l'état de l'immeuble ADRESSE5.).

Les travaux convenus auraient eu pour finalité de stabiliser l'immeuble de la partie adverse.

Il serait dès lors avéré que si l'immeuble de PERSONNE1.) n'avait pas été une ruine, et ce faisant une bâtisse totalement instable du fait de son démantèlement, il n'aurait pas été affecté par le chantier de la société SOCIETE1.).

La partie appelante en déduit encore que le préjudice invoqué n'excède pas la norme des dégâts habituellement constatés en pareille situation.

Elle est d'avis que compte tenu de son état de ruine, l'immeuble PERSONNE1.) aurait - abstraction faite de la présence du chantier voisin de la société SOCIETE1.)- dû subir les travaux préconisés par l'expert Molitor, à savoir essentiellement des travaux de maçonnerie et de cloisons d'ores et déjà démantelées par PERSONNE1.).

Le tribunal aurait à tort retenu sa responsabilité sur base des troubles de voisinage alors que ni la relation causale directe entre les prétendus dégâts et les travaux entrepris par ses soins, ni le caractère anormal des troubles prétendument subis ne seraient établis en l'espèce.

La société SOCIETE1.) considère que dans la mesure où le principe même de la condamnation mise à sa charge devrait être écarté, la partie PERSONNE1.) serait à débouter de l'ensemble de ses prétentions indemnitaires.

Même à admettre le principe de la responsabilité dans son chef, le quantum des sommes auxquelles elle a été condamnée, devrait être réduit à néant.

La société SOCIETE1.) demande encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement du 21 avril 2021 en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à lui payer la somme totale de 41.701,76 euros, majorés des intérêts légaux.

Il explique qu'il est le propriétaire d'une maison sise à ADRESSE3.).

En août 2017, la société appelante, propriétaire de la construction et du terrain adjacents à sa maison, aurait voulu entamer des travaux de démolition de l'immeuble sis sur son terrain en vue d'y ériger une résidence.

Les deux propriétés auraient été séparées par un mur mitoyen.

Le 16 août 2017, un premier état des lieux avant les travaux respectifs sur les propriétés des parties aurait été rédigé par le bureau d'expertise Weiland.

PERSONNE1.) expose que suite à cet état des lieux, il aurait procédé au désossement et au démantèlement de sa propriété tandis que la partie appelante aurait commencé à exécuter ses propres travaux de démolition, et notamment ceux de la partie supérieure du mur pignon.

Au cours des travaux de démolition entrepris par la société SOCIETE1.), il se serait avéré qu'il n'y avait pas de liaison statique entre le mur mitoyen et les murs perpendiculaires porteurs de sa maison.

Après qu'il se serait rendu compte que la démolition du mur pignon, non stabilisé, aurait entraîné des dégâts sur la propriété, les parties auraient conclu en date du 16 novembre 2017 une convention, selon laquelle PERSONNE1.) aurait autorisé la partie SOCIETE1.) à accéder à sa propriété afin d'enlever le mur pignon et afin de réaliser deux nouveaux murs d'une épaisseur de 24 cm séparés par la limite mitoyenne, réalisation qui se serait avérée par la suite défailante.

Dans cette même convention, les parties auraient été d'accord de dresser un nouvel état des lieux après travaux.

La société SOCIETE1.) aurait promis de réaliser lesdits travaux endéans un délai de trois semaines.

Si la partie appelante avait enlevé le mur pignon, elle n'aurait pas reconstruit le nouveau mur en blocs béton de 24 cm endéans le délai de 3 semaines.

Des dégâts seraient alors apparus, dont des fissures dans le mur porteur de la maison du concluant et un effondrement du béton près du mur.

PERSONNE1.) dit avoir adressé une mise en demeure à la partie appelante en date du 29 janvier 2018.

Celle-ci aurait ensuite poursuivi les travaux relatifs au nouveau mur.

Cependant, d'autres dégâts seraient apparus tels des fissures aux murs porteurs et l'impossibilité d'ouvrir les fenêtres.

En date du 24 janvier 2019, un rapport d'expertise contradictoire aurait été dressé par l'expert Molitor.

PERSONNE1.) fait observer que s'il est vrai qu'il comptait entreprendre des travaux de rénovation intégrale de sa maison et qu'à cet effet, il avait procédé au démantèlement de sa propriété, il n'aurait à aucun moment envisagé la reconstruction complète de celle-ci.

Il conteste les affirmations adverses suivant lesquelles les dégâts constatés proviendraient exclusivement de l'état de ruine avancé de son immeuble.

Par ailleurs, la société SOCIETE1.) qui exécutait ses travaux en même temps que lui aurait eu connaissance de l'état fragilisé de l'immeuble et aurait dû redoubler de prudence.

Les dommages décrits par l'expert Molitor et plus précisément, l'affaissement partielle de l'assise du sous-sol, le dépilement de la dalle sur sous-sol en fausses voussettes de 4cm sur une vingtaine de mètres carrés, la fissuration en façade postérieure au rez-de-chaussée jusqu'au 1er étage avec détérioration des menuiseries extérieures, ainsi que l'effondrement de la maçonnerie non-portante sur environ 2m² en façade postérieure du 2ième étage, seraient clairement en relation causale avec les travaux exécutés par la société SOCIETE1.).

L'expert aurait chiffré les travaux de remise en état à 9.385 euros HTVA.

Ledit expert aurait évalué le préjudice au titre de la perte de jouissance au montant de 27.048,- euros, d'une part, en retenant que le retard pris dans ses travaux de rénovation en raison des travaux de la société SOCIETE1.) est de 8 mois et 6 jours et d'autre part, en fixant la perte de jouissance mensuelle sur base de la surface habitable de 330 m² de son projet au montant de 3.300,- euros.

Les dégâts constatés par l'expert excéderaient de toute évidence les inconvénients normaux du voisinage alors qu'ils auraient engendré non seulement des réparations supplémentaires, mais encore le retardement de son projet de rénovation.

La société SOCIETE1.) aurait dès lors engagé sa responsabilité sur base de la théorie des troubles anormaux de voisinage en ne procédant pas à la démolition du mur pignon endéans un délai de 3 semaines et en construisant les deux nouveaux murs de manière inadéquate.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) reproche à la partie appelante d'avoir engagé sa responsabilité délictuelle, faute d'avoir achevé la construction des nouveaux murs endéans le délai promis et faute d'avoir fait un travail exempt de dégâts.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

L'appel est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délai de la loi.

1. Quant à l'article 544 du Code civil

Les juges de première instance ont correctement énoncé les principes régissant la responsabilité sur base de l'article 544 du Code civil, de sorte que la Cour s'y réfère, étant rappelé qu'il incombe à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'existence d'un trouble anormal de voisinage trouvant sa source dans le chantier exécuté par la société SOCIETE1.).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) était propriétaire du terrain sur lequel elle a fait ériger un immeuble résidentiel et que la propriété de PERSONNE1.) a été endommagée.

La partie appelante estime qu'en l'espèce il n'y aurait pas eu de dépassement des inconvénients normaux du voisinage, alors que les dégâts constatés proviendraient essentiellement de l'état de ruine de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.).

L'état des lieux avant travaux de la maison de PERSONNE1.) du bureau d'expertises Weiland du 18 août 2017 indique : « *Immeuble inhabité, vétusté importante* ».

En l'absence d'autres éléments, les magistrats de première instance ont à bon escient considéré que l'immeuble se trouvait dans un état globalement normal et que rien ne permet de retenir que la stabilité même de l'immeuble était affectée.

Ce n'est que suite à l'état des lieux en question que les parties ont entamé leurs travaux respectifs.

Il n'est pas contesté qu'en cours des travaux de démolition de la maison adjacente préalables à la construction de la résidence entamés par la société SOCIETE1.) en novembre 2017, il s'est avéré qu'il n'y avait pas de liaison statique entre le mur mitoyen et les murs porteurs perpendiculaires de l'immeuble de PERSONNE1.).

Les parties ont conclu une convention le 16 novembre 2017 aux termes de laquelle PERSONNE1.) « autorise l'accès à sa propriété pour réaliser les travaux d'étaçonnage » et que « deux nouveaux murs épaisseur 24cm séparés par la limite mitoyenne seront réalisés ».

La société SOCIETE1.) soutient que l'état de ruine de l'immeuble ADRESSE5.) serait confirmé par cette convention alors que les travaux convenus auraient eu pour but de stabiliser l'immeuble ADRESSE5.).

Si, lors de la première visite des lieux du 8 mars 2018, l'expert Molitor a constaté que la maison de PERSONNE1.) se trouvait en état brut et intégralement désossé, la date exacte du début de travaux de rénovation et de désossement de l'immeuble par PERSONNE1.) n'est pas établie.

Il n'est notamment pas établi que PERSONNE1.) avait entamé les travaux de démantèlement de son immeuble avant la délivrance de l'autorisation de construire du 22 novembre 2017.

Les affirmations de la société appelante suivant lesquelles que l'immeuble de PERSONNE1.) se serait trouvé « en état de ruine et totalement démantelé au moment où la partie SOCIETE1.) a débuté ses travaux » restent dès lors à l'état d'allégations.

C'est encore à tort que la société SOCIETE1.) tire argument de la convention signée entre parties le 16 novembre 2017, soit antérieurement à la délivrance de l'autorisation de construire, à titre de preuve de ses affirmations quant à un état de ruine de l'immeuble voisin, antérieur au début de ses travaux.

PERSONNE1.) se prévaut du rapport d'expertise Molitor pour dire que les dégâts constatés trouvent leur origine dans le chantier de la société SOCIETE1.).

Concernant l'inspection du 8 mars 2018, l'expert a noté que « Lors de la visite des lieux, il a été constaté qu'un déplacement majeur de l'ordre de 2 à 3 cm s'est opéré entre le mur nouvellement réalisé et la construction existante. Le sinistre a été constaté de la manière la plus marquée au niveau de la dalle de sous-sol. Celle-ci est constituée de béton non armé coulé entre poutrelles métalliques (fausses voussettes), parallèles au mur mitoyen. Les deux premières travées de voussettes ont subi un tel déplacement que l'entreprise de construction a dû procéder au coulage d'un nouveau béton dans un tiers environ de la longueur d'une travée, mais qu'une autre partie de voussette s'est dégagée presque totalement de l'emprise des ailes d'une poutrelle ; le déplacement horizontal est de l'ordre de +/- 3-4 cm. Les murs perpendiculaires à la mitoyenneté de la maison de Monsieur PERSONNE1.) présentent des crevasses considérables au niveau des

linteaux et allèges des portes et fenêtres. Les plus importantes d'entre elles ont été ragréées (...) D'autres fissures, présentes tant au niveau de la première dalle que dans les murs, mais du côté opposé de la maison, ne peuvent pas être liés de façon claire et évidente à ces travaux. »

Lors de la seconde visite des lieux du 13 septembre 2018, l'expert Molitor a constaté : *« Depuis cette époque [8 mars 2018], il y a eu environ 2 m² de maçonnerie non portante, située devant la toiture mansardée de la chambre arrière gauche du 2^{ème} étage (combles), qui s'est écroulée. Il en résulte qu'il y a eu encore des déformations depuis le mois de mars 2018 (...) Par rapport à la déformation majeure de l'ordre de 2 à 3 cm entre le mur nouvellement réalisé et la construction existante, constatée au mois de mars, plusieurs fissures indiquent une évolution supplémentaire de l'ordre de quelques millimètres ».*

L'expert Molitor retient en page 10 de son rapport que si un recollement précis entre l'état de l'immeuble avant et après désossement n'est plus réalisable, il retient *« cependant comme état des lieux litigieux et constat détaillé des dégradations, dégâts, dommages, malfaçons, non-conformité affectant la maison appartenant à Monsieur PERSONNE1.), les éléments suivants :*

- * partiellement affaissement de l'assise du sous-sol,*
- * dépilement de la dalle sur sous-sol en fausses voussettes de 4cm sur une vingtaine de mètres carrés,*
- * fissuration en façade postérieure au rez-de-chaussée jusqu'au 1er étage avec détérioration des menuiseries extérieures,*
- * effondrement de la maçonnerie non-portante sur environ 2m² en façade postérieure du 2^{ème} étage ».*

Les affirmations de la partie appelante que PERSONNE1.) se devait de toute façon de réaliser dans le cadre de ses travaux de rénovation les travaux préconisés par l'expert à titre de travaux de remise en état, ne sont établies par aucun élément du dossier, voire contredites par l'expert Molitor.

C'est partant à juste titre que le tribunal a retenu qu'en absence d'éléments contredisant les conclusions de l'expert, il est établi que les dommages retenus par celui-ci ont pour cause les travaux entrepris par la société SOCIETE1.)

Au regard du constat de l'expert Molitor d'un déplacement majeur de l'ordre de 2 à 3 cm qui s'est réalisé entre le mur nouvellement construit par la société assignée et la maison du demandeur et qui a entraîné d'autres dommages dont des fissures, la Cour approuve encore le tribunal en ce qu'il a qualifié les dommages retenus de trouble anormal, respectivement de préjudice sérieux excédant la norme des dégâts habituels pouvant être provoqués par des travaux de construction exécutés sur l'immeuble voisin.

Au vu du rapport d'expertise contradictoire, il est dès lors établi à suffisance de droit que les troubles subis par l'intimé sont sérieux et qu'ils dépassent les inconvénients normaux de voisinage.

Il ressort des développements ci-dessus que la société SOCIETE1.) était propriétaire du terrain sur lequel elle a fait ériger un immeuble résidentiel et que ces travaux ont causé un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Elle a dès lors engagé sa responsabilité sur base de l'article 544 du Code civil.

Au vu des considérations ci-avant, la décision du tribunal est à confirmer par adoption des motifs.

2. Quant à l'indemnisation

La partie appelante estime que même à admettre sa responsabilité, le quantum des sommes auxquelles elle a été condamnée devra être réduit à néant.

La société SOCIETE1.) ne formule, cependant, aucune critique quant aux montants retenus par l'expert au titre des frais de remise en état et au titre de l'indemnité pour privation de jouissance.

Eu égard aux conclusions de l'expert Molitor non autrement contredites par la partie appelante relatives au coût des travaux de redressement et à l'indemnité pour perte de jouissance, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 9.385,- euros HTVA à titre de travaux de remise en état et pour le montant de 27.048,- euros HTVA à titre de perte de jouissance.

La décision de première instance est encore à confirmer en ce qu'elle a condamné la société SOCIETE1.) au paiement des frais d'expertise Molitor s'élevant au montant de 5.268,76 euros suivant facture du 28 décembre 2018, ces frais étant à mettre à charge de la partie succombante conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Quant aux demandes accessoires

Au vu du sort réservé à son appel, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) ayant dû engager des frais non compris dans les dépens dans le seul but de se défendre contre un appel dénué de fondement, il y a lieu de lui accorder une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, de sorte que la société SOCIETE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement n°NUMERO3.) du 21 avril 2021,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.