

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 026/24 – VII – CIV

Audience publique du vingt-huit février deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00091

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
Martine DISIVISCOUR, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), veuve PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch/Alzette du 13 janvier 2023,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 13 janvier 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de

commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après la société SOCIETE1.) a entrepris au courant de l'année 2011 des travaux pour la construction de la résidence ADRESSE3.) » sur le fonds voisin jouxtant celui de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)). La société SOCIETE1.) avait confié les travaux de gros œuvre à la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)).

Les deux immeubles - celui nouvellement construit par la société SOCIETE1.) et celui appartenant à PERSONNE1.) préexistant - prennent appui contre un même pignon mitoyen.

Suite à l'apparition de fissures et décollements à l'intérieur de sa résidence, PERSONNE1.) a signé, en date du 13 novembre 2017, une transaction avec la compagnie d'assurances SOCIETE3.) aux termes de laquelle elle s'est vu allouer la somme de 7.765,92 euros pour solde de tout compte. En contrepartie, PERSONNE1.) a renoncé à toute action à l'encontre de la société SOCIETE2.) concernant les dégâts matériels constatés par l'expert WIES dans son rapport du 11 février 2015.

Par exploit d'huissier de justice du 18 juin 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir constater que « *des tiges sont encore présentes dans le pignon commun* », que la société SOCIETE1.) « *a abusé du pignon commun sans demander le rachat de la mitoyenneté* » et « *a découpé les tiges filetées en relaisant des barres en acier dans le pignon mitoyen* ». Elle a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 71.803,- euros, avec les intérêts légaux à partir des mises en demeure du 17 janvier 2020, sinon du 20 février 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde et ce principalement sur base de l'article 662 du Code civil, sinon subsidiairement sur celle de l'article 661 du même code, sinon encore plus subsidiairement sur celle de l'article 544 du même code. Elle a encore réclamé l'allocation du montant de 5.000,- euros à titre d'honoraires d'avocat et elle a requis l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant jugement du 4 mars 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile,

- a rejeté le moyen tiré du libellé obscur,
- a dit que l'exploit d'assignation du 18 juin 2020 est régulier,
- s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de PERSONNE1.) en tant que basée sur les articles 661 et 662 du Code civil,

- a invité les parties à conclure concernant la demande de PERSONNE1.) formulée en ordre subsidiaire sur base de l'article 544 du Code civil,
- a réservé les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Suivant jugement du 17 novembre 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a

- dit la demande en paiement dirigée par PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.) recevable sur base des articles 544 et 1382 du Code civil mais non fondée,
- débouté les parties respectives de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,
- débouté les parties respectives de leurs demandes en remboursement des honoraires d'avocat,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée aux fins de la procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, qui l'a demandée affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 13 janvier 2023, PERSONNE1.) a relevé appel du jugement du 17 novembre 2022, lequel a fait l'objet d'une signification en date du 8 décembre 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 71.803,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 janvier 2020, sinon celle du 20 février 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle requiert encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros et au remboursement des frais d'avocat qu'elle chiffre au montant de 24.077,63 euros.

Elle demande la confirmation du jugement du 17 novembre 2022 dans la mesure où la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat et de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Dans ses conclusions du 28 juin 2023, elle a augmenté sa demande relative au remboursement des honoraires d'avocat au montant de 27.690,07 euros.

La société SOCIETE1.) demande à voir déclarer l'appel non fondé et elle demande la confirmation du jugement entrepris.

Elle relève appel incident et demande, par réformation du jugement du 17 novembre 2022, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 10.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à titre de remboursement des frais d'avocat, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ordonnance du 17 octobre 2023, l'instruction de l'affaire qui s'est faite conformément aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, 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 24 janvier 2024.

Positions des parties

La partie appelante

PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) a « abusé du pignon commun sans demander le rachat de la mitoyenneté » en posant des encoches dans le mur afin d'y ancrer les dalles en béton armé ainsi qu'en procédant à des forages du mur pour y fixer des tiges filetées. La partie intimée aurait découpé les tiges filetées en relaisant des barres en acier dans le pignon mitoyen. PERSONNE1.) n'exclut pas que les tiges ancrées soient positionnées profondément dans sa propriété.

Elle reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir empiété sur le pignon mitoyen en y encastrant, sans son autorisation, les dalles de son immeuble.

Elle conclut encore comme suit :

« De plus, il y a lieu de préciser que l'immeuble de la partie appelante ne dispose pas de cave, de sorte que probablement lors du soutènement des fondations du mur, la partie intimée a coulé ou même fixé les ancrages métalliques sous la propriété de la partie appelante.

Par conséquent, en cas de destruction ou de reconstruction de l'immeuble de la partie appelante, la création d'une cave s'avérera impossible sans toucher les armatures de la partie intimée.

De plus, il ne sera pas possible pour la partie appelante de détruire le mur mitoyen sans que la construction de la partie intimée ne subisse des dommages statiques ».

PERSONNE1.) considère qu'il y a déstabilisation de son immeuble suite aux travaux de construction effectués par la société SOCIETE1.).

Ce serait dès lors à tort que la juridiction de première instance a retenu qu'elle n'aurait pas rapporté la preuve que les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) ont déstabilisé le corps de construction de son immeuble.

Pour établir le bien-fondé de ses affirmations, elle se réfère à un rapport d'expertise établi par Fernand Zeutzius en date du 2 juin 2019 (ci-après le rapport Zeutzius).

PERSONNE1.) se base encore sur le rapport du 11 février 2015 dressé par l'expert Wies pour démontrer que les dégâts causés dans sa résidence auraient été occasionnés par les tiges – barres d'acier ancrées dans le pignon lui appartenant.

Les inconvénients de cet empiètement sur le pignon mitoyen excèderaient les limites de la tolérance et seraient de nature à rompre l'équilibre entre les charges du voisinage, de sorte que la société SOCIETE1.) serait tenue de réparer ce trouble anormal de voisinage sur base de l'article 544 du Code civil.

Plus précisément, la partie appelante soutient *« être en droit de demander une compensation pour l'abus de mitoyenneté pratiqué par la société SOCIETE1.), alors qu'à aucun moment la partie intimée a demandé à racheter la mitoyenneté contre une juste rémunération et qu'il existe un risque au moment d'une démolition éventuelle de l'immeuble PERSONNE1.). En effet, sans découpes soigneuses des tiges – barres dans le pignon PERSONNE1.), on risque de provoquer de gros dégâts sur la construction SOCIETE1.) lors de travaux sur la propriété PERSONNE1.) »*.

Il résulterait du rapport Zeutzius que la valeur du pignon mitoyen serait de 43.606,- euros, de sorte que la moitié de ce montant, soit le montant de 21.803,- euros *« ferait partie intégrante du dommage subi résultant du trouble manifestement excessif de voisinage »*.

L'expert Zeutzius évaluerait l'indemnisation *« pour les ancrages-appuis dans le pignon mitoyen »* au montant de 50.000,-euros.

PERSONNE1.) demande dès lors la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la *« somme de 71.803,- euros (50.000 + 21.803) au titre de la valeur correspondant à la moitié du pignon mitoyen ainsi qu'à des dommages et intérêts, sur base de l'article 544 du Code civil »*.

En ordre subsidiaire, elle sollicite l'allocation du montant de 71.803,- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En tout état de cause, elle requiert qu'il soit fait droit à ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à sa demande en remboursement des honoraires d'avocat.

Pour autant que la Cour devait estimer que le rapport d'expertise Zeutzius ne suffit pas à établir l'existence d'un trouble certain, actuel et excessif causé par la société SOCIETE1.), la partie appelante demande la nomination d'un expert avec la mission de

- *se prononcer sur les désordres apparus sur l'immeuble PERSONNE1.) sis à L – ADRESSE4.) lors de la construction du bloc résidentiel « ADRESSE5.) » de la société SOCIETE1.) situé à L-ADRESSE6.),*
- *constater les ancrages toujours présents (tiges ou barres métalliques) placés par la société SOCIETE1.) dans le mur mitoyen,*
- *se prononcer sur la déstabilisation des corps de construction suite aux travaux d'ancrage de la société SOCIETE1.)*
- *déterminer et chiffrer le préjudice subi par Madame PERSONNE1.) suite aux travaux d'ancrage et à la déstabilisation des corps de construction.*

En réponse aux prétentions et moyens soulevés par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) demande à voir déclarer non fondé l'appel incident relevé par la société SOCIETE1.).

Elle réfute le moyen d'irrecevabilité de l'appel pour fausse indication de son domicile légal et elle verse un certificat de résidence pour établir que son domicile se situe bien à L-ADRESSE1.).

Elle se prévaut d'une assignation en référé-expertise du 23 octobre 2023 dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) et de tous les intervenants sur le chantier pour démontrer qu'elle se serait opposée aux travaux d'ancrage.

La partie intimée

La société SOCIETE1.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'acte d'appel sur base des articles 585 et 153 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans son acte d'appel, PERSONNE1.) affirmerait être domiciliée à L-ADRESSE1.). Or, les photographies des lieux démontreraient qu'il n'existe aucune boîte aux lettres, ni de sonnette à son nom. Ce constat serait corroboré par les mentions faites par l'huissier de justice dans le cadre de la signification en date du 8 décembre 2022 du jugement du 17 novembre 2022.

Le fait par PERSONNE1.) de cacher son adresse constituerait un préjudice dans la mesure où la société SOCIETE1.) serait dans l'impossibilité de lui signifier et de faire exécuter des décisions de justice.

Elle demande de voir « *ordonner à PERSONNE1.) de révéler à la partie intimée et à la Cour sa véritable adresse aux termes de conclusions en réplique au plus tard, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard* ».

En ordre subsidiaire, la partie intimée conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.). Elle conteste notamment que les travaux exécutés par ses soins auraient déstabilisé le corps de construction de l'immeuble voisin.

La partie appelante serait par ailleurs en défaut de rapporter la preuve de s'être opposée aux travaux d'ancrage au moment de leur réalisation. Le fait d'avoir mandaté un expert en 2014, soit trois années après la réalisation des travaux d'ancrage, ne signifierait pas qu'elle se soit opposée aux travaux litigieux en 2011.

En prétendant que les travaux litigieux auraient été réalisés sans son accord, la partie appelante se référerait à l'article 662 du Code civil qui prévoit que :

« L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre ».

Ce serait à bon droit que par jugement du 4 mars 2021, le tribunal d'arrondissement s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande basée sur les articles 661 et 662 du Code civil.

Par conséquent, il conviendrait d'approuver les magistrats ayant siégé en première instance en ce qu'ils ont décidé que la question de savoir si PERSONNE1.) a donné son consentement pour la réalisation des travaux n'a pas à être examinée.

En ordre subsidiaire, si la question de l'existence d'un accord devait avoir une quelconque incidence sur l'issue du litige, la société SOCIETE1.) soutient :

- qu'elle n'a jamais eu connaissance de la moindre opposition de la part de la famille PERSONNE1.) au moment où il a été question de procéder aux travaux d'ancrage, ni après d'ailleurs ;
- que la famille PERSONNE1.) n'a jamais manifesté son désaccord vis-à-vis de ces travaux ;
- qu'elle n'a jamais reçu de la part de la famille PERSONNE1.) la moindre réclamation contre les travaux d'ancrage alors envisagés ou contre la réalisation de ces travaux.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen selon lequel les travaux litigieux auraient été réalisés au mépris d'un prétendu désaccord ou d'une prétendue opposition de la partie appelante.

La partie intimée soutient que ce serait à tort que PERSONNE1.) tenterait de démontrer un prétendu trouble de voisinage sur base du rapport Zeutzius. Elle conclut au rejet de la pièce en invoquant onze motifs :

1/ La mission de l'expert aurait été de se prononcer sur les dégâts apparus sur l'immeuble PERSONNE1.) lors de la construction de l'immeuble de la société SOCIETE1.) et de formuler un avis au sujet d'une éventuelle violation de propriété. Le premier point de la mission serait tendancieux puisqu'il y serait d'emblée évoqué un problème de dégâts et le deuxième point serait inacceptable dans la mesure où l'expert ne serait pas juriste et qu'il ne lui appartiendrait pas de se prononcer sur une question relevant du droit de propriété.

2/ L'expert aurait accepté sa mission par courrier du 10 mai 2014 et il aurait clôturé son rapport définitif le 2 juin 2019. Il aurait dès lors été saisi après la réalisation des travaux, de sorte qu'il lui serait impossible de se prononcer sur la relation causale entre d'éventuels dégâts et les travaux.

3/ Les remarques faites par l'expert seraient fort déplacées et révéleraient sa partialité.

4/ Le déroulement de l'expertise aurait été contraire au principe du contradictoire au motif que la société SOCIETE1.) n'aurait pas reçu les pièces que PERSONNE1.) aurait soumises à l'expert et que ce dernier se serait abstenu de citer les pièces lui communiquées par la partie appelante.

5/ L'expert s'abstiendrait d'énumérer les dates des visites des lieux et la société SOCIETE1.) n'aurait pas été invitée aux visites.

6/ Le point 6 du rapport serait énigmatique.

7/ Le point 8, alinéa 3 du rapport ne serait d'aucune pertinence pour la solution du litige.

8/ L'expert écrirait « *qu'il n'est pas exclu que les tiges ancrées soient positionnées profondément dans la propriété PERSONNE1.)* ». Cette affirmation serait dépourvue de toute pertinence, motif pris que l'expert serait en aveu de « *ne rien savoir* ».

9/ L'expert se tromperait lorsqu'il conclurait, sans la moindre explication, « *que les tiges métalliques ont causé des dégâts et que ces travaux ont déstabilisé les corps de construction PERSONNE1.)* ».

10/ L'expert chiffrerait le coût d'une éventuelle acquisition de la moitié du pignon au montant de 21.803,- euros. Cette conclusion serait étrange, contestable et contestée dans la mesure où elle n'aurait pas fait partie de la mission de l'expert. A cela s'ajouterait que le nombre de m³ et les prix unitaires ne reposeraient sur aucune pièce justificative.

11/ « *Au montant saugrenu de 21.803,- euros, l'expert ajouterait une indemnisation forfaitaire de 50.000,- euros HTVA pour les ancrages-appuis posés dans le mur pignon* », sans fournir la moindre explication à l'appui de son affirmation.

La partie intimée conclut qu'en tout état de cause, le rapport Zeutzius ne serait pas de nature à établir les allégations de la partie appelante.

PERSONNE1.) serait dès lors en défaut de rapporter la preuve que les conditions d'application de l'article 544 du Code civil soient données, de sorte que le jugement entrepris serait à confirmer dans la mesure où elle a été déboutée de toutes ses prétentions.

La société SOCIETE1.) rappelle que la question de savoir s'il y ait des barres métalliques supplémentaires dans la dalle en béton armé ne changerait rien à la situation et n'engendrerait aucun dommage pour l'immeuble appartenant à PERSONNE1.), et ne constituerait encore moins un dommage anormal excédant les inconvénients ordinaires du voisinage.

En évoquant un risque au moment d'une démolition éventuelle de son immeuble, PERSONNE1.) ferait état, non pas d'un trouble anormal de voisinage, mais d'un préjudice hypothétique. Par ailleurs, en faisant état d'un risque de gros dégât sur l'immeuble de la société SOCIETE1.), la partie appelante ne se prévaudrait pas non plus d'un trouble anormal de voisinage la concernant, mais d'un préjudice hypothétique susceptible d'affecter l'immeuble voisin.

A cela s'ajouterait que les deux immeubles constitueraient deux structures indépendantes et un joint en styrodur créerait une dilatation entre les deux bâtiments. Dès lors, si l'immeuble de PERSONNE1.) devait être détruit, il n'y aurait aucun risque de dommage.

Le jugement du 17 novembre 2022 serait encore à confirmer dans la mesure où PERSONNE1.) a été déboutée de ses prétentions sur base de la responsabilité délictuelle.

Outre le fait que la partie appelante ne rapporterait pas la preuve de l'existence d'un préjudice, elle ne prouverait pas non plus l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) qui soit en lien causal direct avec le préjudice allégué.

En ordre tout à fait subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste la demande en paiement de la somme de 71.803,- euros en son quantum.

Le premier poste de 21.803,- euros consisterait, directement ou indirectement, à forcer la société SOCIETE1.) d'acheter la mitoyenneté du mur pignon. Dans la mesure où le tribunal de première instance s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande basée sur les articles 661 et 662 du Code civil, cette demande serait à déclarer irrecevable.

Suivant les propres affirmations de la partie appelante, la somme de 21.803,- euros correspondrait au prix d'achat de la mitoyenneté et ne constituerait pas une demande en allocation de dommages et intérêts en raison d'un préjudice subi.

Le deuxième poste de préjudice de 50.000,- euros serait complètement fantaisiste au motif qu'il s'agirait d'un montant forfaitaire mis en avant par l'expert Zeutzius, ne reposant sur aucune donnée vérifiable.

Quant à la demande subsidiaire de PERSONNE1.) en institution d'une expertise judiciaire, la société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande sur base de l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, la partie appelante essayant de pallier sa carence dans l'administration de la preuve.

En ordre subsidiaire, la demande serait à déclarer non fondée en raison de l'absence de précision et de pertinence affectant la mission d'expertise.

La société SOCIETE1.) conteste la demande de PERSONNE1.) en remboursement des honoraires d'avocat à concurrence du montant de 27.690,07 euros. La partie appelante ne rapporterait pas la preuve d'une faute de nature délictuelle qui lui soit imputable, ni la preuve d'un préjudice, ni *a fortiori* d'un lien causal entre les deux.

En ordre subsidiaire, le montant réclamé ne reposerait sur aucune pièce justificative.

La partie intimée conteste encore les prétentions de la partie appelante sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile, tant en leur principe, qu'en leur quantum.

La société SOCIETE1.) relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 10.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, à titre de remboursement des honoraires d'avocat, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Quant à l'appel principal

Concernant la recevabilité de l'appel, il convient de se référer à l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585 du même code, qui prévoit que tout acte d'huissier de justice doit, entre autres, indiquer à peine de nullité le domicile du requérant, personne physique.

En l'espèce, l'appelante verse un certificat de résidence établi par la Ville de Luxembourg aux termes duquel son domicile est établi à L-ADRESSE7.).

La validité de ce certificat ne saurait être mise en doute par les photographies de boîtes à lettres et de sonnettes versées par la partie intimée, motif pris que les clichés en question auraient pu être pris à n'importe quelle adresse.

Le fait que la signification du jugement du 17 novembre 2022 n'a pas été faite à personne n'est d'aucune pertinence alors que la validité de cette signification n'est pas remise en cause.

Le domicile de PERSONNE1.) ayant été correctement énoncé dans l'acte d'appel, il s'ensuit que le moyen tiré de l'irrecevabilité de l'acte d'appel pour fausse indication du domicile n'est pas fondé et la demande tendant à voir ordonner à PERSONNE1.) de révéler, sous peine d'astreinte, « sa véritable adresse » est à rejeter.

L'appel est dès lors recevable pour avoir été interjeté dans les délais et formes de la loi.

Quant au fond de l'affaire, la partie appelante base sa demande en ordre principal sur l'article 544 du Code civil qui dispose que « *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 ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents* ».

Si la loi et la jurisprudence n'exigent pas de faute pour mettre en jeu la responsabilité de l'article 544 du Code civil, elles exigent en revanche l'existence d'un trouble qui, de plus, doit excéder les inconvénients du voisinage.

La notion de trouble au sens strict désigne un désordre réversible affectant une personne ou ses biens. Son propre est de n'être que temporaire. Il est par nature provisoire, alors que le dommage est irréversible. La « réparation » d'un trouble de voisinage consiste en principe dans la disparition de la cause, non d'un effet. Ceci étant dit, le régime des troubles de voisinage assure non seulement la disparition d'une gêne actuelle, *via* l'action en cessation, mais également la réparation des dommages irréversibles causés par le trouble.

Le trouble peut consister, non seulement dans une gêne actuelle, mais également dans la création d'un risque de dommage pour le voisin. L'existence même de ce risque est, en effet, de nature à altérer la situation personnelle ou patrimoniale de celui qui y est exposé.

A propos de constructions immobilières, il y a lieu à réparation dès lors qu'une relation directe de cause à effet est établie entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin, à condition toutefois que ce préjudice, à analyser *in concreto*, soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par les travaux de construction exécutés à proximité (voir Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n°354 et 355).

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir « abusé du pignon commun sans demander le rachat de la mitoyenneté » en posant des encoches dans le mur afin d'y ancrer les dalles en béton armé ainsi qu'en procédant à des forages du mur pour y fixer des tiges filetées, et elle soutient avoir subi un préjudice de 71.803,- euros, se décomposant comme suit :

- | | |
|--|-----------------|
| - moitié de la valeur du pignon mitoyen | 21.803,- euros |
| - ancrages-appuis dans le pignon mitoyen | 50.000,- euros. |

Force est de constater que sous le couvert de l'article 544 du Code civil, PERSONNE1.) demande la réparation d'un préjudice relevant d'un problème de mitoyenneté. En effet, elle reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir commis une atteinte à son droit de propriété en ayant procédé à la mise en place d'ancrages dans un pignon mitoyen, tout en demandant la réparation du préjudice prétendument subi en raison du fait qu'elle aurait été troublée dans la jouissance de sa propriété.

La Cour étant saisie d'une demande en allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 544 du Code civil, il convient dès lors d'analyser si PERSONNE1.) a été troublée dans la jouissance de sa propriété.

C'est à bon droit que la juridiction de première instance a relevé que la question de savoir si PERSONNE1.) était au courant du détail des travaux d'ancrage dans le pignon mitoyen est sans pertinence dans le cadre de l'examen des conditions d'application de l'article 544 du Code civil.

Conformément aux développements faits ci-avant, il appartient à PERSONNE1.) de prouver qu'elle a subi un dommage qui excède les inconvénients ordinaires du voisinage.

Concernant les fissurations apparues dans l'immeuble de PERSONNE1.) suite aux travaux effectués pour compte de la société SOCIETE1.), c'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les magistrats ayant siégé en première instance se sont référés à la transaction du 13 novembre 2017 aux termes de laquelle PERSONNE1.) s'est vu allouer le montant de 7.765,92 euros en réparation du dommage subi et qu'ils en ont déduit que la présence de fissurations ne saurait à elle seule établir que les travaux d'ancrage ont encore fait subir à PERSONNE1.) des inconvénients de voisinage distincts et non encore indemnisés.

Concernant le rapport d'expertise Zeutzius, la Cour adopte le raisonnement de la juridiction de première instance consistant à dire que le rapport en question ne constitue pas un rapport d'expertise judiciaire mais un rapport d'expertise extrajudiciaire et unilatéral, lequel peut être pris en considération en tant qu'élément de preuve étant donné qu'il a été régulièrement communiqué et que la société SOCIETE1.) a été en mesure de le discuter.

Avant d'analyser les nombreuses critiques de la société SOCIETE1.) à l'adresse de l'expert, il convient d'analyser la pertinence du rapport en question.

Etant donné que la discussion entre parties se meut dans le cadre bien défini de l'article 544 du Code civil, il convient de faire abstraction de tous les développements faits par l'expert en rapport avec un empiètement sur la mitoyenneté et l'éventuelle valeur du pignon mitoyen.

Force est de constater que l'expert Zeutzius ne fait pas état du moindre constat fait personnellement duquel il résulterait que PERSONNE1.) ait subi un préjudice, non encore indemnisé, excédant les inconvénients normaux du voisinage.

En effet, la juridiction de première instance est à confirmer en ce qu'elle a retenu que :

« Lorsque l'expert affirme que « Donc, ces travaux ont déstabilisé les corps de construction PERSONNE1.) », force est de constater que cette affirmation ne repose sur aucune constatation faite de visu sur les lieux et qu'elle n'est pas la résultante d'un raisonnement en amont.

L'expert continue en retenant que « En plus, les tiges [n'ont] pas été enlevées dans leur totalité, mais uniquement découpées sur une certaine longueur. Par conséquent, les tiges enfoncées découpées le béton des dalles SOCIETE1.) restent empiétées dans le pignon mitoyen ... jamais financé par la partie SOCIETE1.). »

Le seul fait que des tiges et rivets restent enfoncés dans le pignon mitoyen ne constitue pas pour autant un trouble excédant les inconvénients de voisinage. PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve que son immeuble résidentiel serait

déstabilisé suite aux travaux d'ancrage réalisés par la société SOCIETE1.), ni qu'elle ne serait pas en mesure, sans risque, de démolir son immeuble.

Les dires de l'expert, à l'exclusion de tout autre élément de preuve, ne sont partant pas de nature à rapporter la preuve de l'existence d'un trouble certain, actuel et excessif causé personnellement à PERSONNE1.) et actuellement non encore indemnisé ».

En instance d'appel, PERSONNE1.) demande la nomination d'un expert judiciaire avec la mission de :

- *se prononcer sur les désordres apparus sur l'immeuble PERSONNE1.) sis à L – ADRESSE4.) lors de la construction du bloc résidentiel « ADRESSE5.) » de la société SOCIETE1.) situé à L-ADRESSE6.),*
- *constater les ancrages toujours présents (tiges ou barres métalliques) placés par la société SOCIETE1.) dans le mur mitoyen,*
- *se prononcer sur la déstabilisation des corps de construction suite aux travaux d'ancrage de la société SOCIETE1.)*
- *déterminer et chiffrer le préjudice subi par Madame PERSONNE1.) suite aux travaux d'ancrage et à la déstabilisation des corps de construction.*

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), il n'y a pas eu carence par la partie appelante dans l'administration de la preuve au sens de l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile alors qu'elle a produit un rapport d'expertise unilatéral, lequel a cependant été jugé non-pertinent pour la solution du litige.

Pour analyser la pertinence de l'offre de preuve proposée, il y a lieu de passer en revue les quatre points proposés.

La réalisation du premier point de l'offre de preuve s'avère matériellement impossible dans la mesure où la résidence a été construite il y a plus de dix ans et qu'un expert ne saurait se prononcer en 2024 sur d'éventuels désordres apparus lors de la construction de la résidence.

Le deuxième point constitue une mission impossible étant donné qu'il faudrait procéder à la destruction de tout l'immeuble.

A défaut par PERSONNE1.) d'avoir précisé quels corps de sa construction seraient sujets à déstabilisation, les points 3) et 4) de la mission sont à écarter pour défaut de précision.

Dès lors, l'offre de preuve par expertise est à rejeter pour défaut de pertinence.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que c'est à bon droit que PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande sur base de l'article 544 du Code civil, faute par elle d'avoir rapporté la preuve d'un dommage excédant les inconvénients ordinaires du voisinage.

La mise en œuvre de la responsabilité délictuelle sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil nécessite de la part de celui qui s'en prévaut, la preuve d'une faute

de celui dont la responsabilité est recherchée, d'un dommage dans le chef de celui qui se dit victime de cette faute et d'un lien de cause à effet entre la faute alléguée et le préjudice subi.

C'est encore à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande fondée, en ordre subsidiaire, sur la responsabilité délictuelle eu égard au fait qu'elle n'a pas rapporté la preuve d'un préjudice actuel et personnel dans son chef.

Au vu du sort réservé au présent litige, elle est à débouter de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil ainsi que de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'appel de PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en toute sa teneur.

Quant à l'appel incident

La société SOCIETE1.) invoque un préjudice pécuniaire résultant des honoraires d'avocat et elle demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant principal de 10.000,- euros.

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, Numéro 2881 du registre ; Cour 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier « *in concreto* » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (Cour 5ième chambre, 22 décembre 2015, n°59/715).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité.

C'est dès lors à bon droit, quoique pour d'autres motifs, que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en remboursement des honoraires d'avocat.

C'est encore à bon droit qu'elle a été déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure alors qu'elle ne justifie pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 17 novembre 2022.

La demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel n'est pas non plus fondée alors qu'elle ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement du 17 novembre 2022 en toute sa teneur ;

déboute toutes les parties de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que de leurs demandes en remboursement des honoraires d'avocat ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.