

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 044/24 – VII – CIV

Audience publique du vingt-sept mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00128 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, du 19 janvier 2023,

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

e t :

le Syndicat GROUPE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie intimée aux fins du susdit exploit COGONI du 19 janvier 2023,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

PERSONNE2.) était propriétaire d'une maison d'habitation unifamiliale située à L-ADRESSE4.), qui était adossée sur façade arrière à une ancienne bâtisse située aux numéros NUMERO2.) ADRESSE2.) à Differdange, acquise par la société SOCIETE2.), ci-après la société SOCIETE2.), qui, en vue de la transformation de la bâtisse, a obtenu une autorisation de construire numéroNUMERO3.) de la commune de Differdange le 22 avril 2009.

L'immeuble de la société SOCIETE2.), dans sa version non transformée, était équipé en façade arrière d'une véranda, protégeant une cour arrière, s'intégrant par sa structure dans le mur de façade arrière de l'immeuble PERSONNE2.).

Le projet de transformation envisagé par la société SOCIETE2.) prévoyait une nouvelle affectation de la cour arrière, nécessitant le démontage de la véranda, plus précisément de la structure métallique.

Le 28 mars 2012, la société SOCIETE2.) a introduit une nouvelle demande d'autorisation de construire, portant modification de l'autorisation numéroNUMERO3.) du 22 avril 2009, afin que l'immeuble puisse être divisé en lots. L'autorisation de construire afférente a été délivrée le 13 avril 2013 sous le numéroNUMERO4.).

Suivant acte de base du 9 novembre 2012, la société SOCIETE2.) a, exposant avoir fait construire une résidence sur le terrain qu'elle a acquis le 11 mars 2008, situé à ADRESSE5.) et y posséder en sa qualité de propriétaire l'immeuble en copropriété dénommé Résidence ADRESSE6.) qu'elle a l'intention de diviser en parties privatives et en parties communes, arrêté le statut dit « règlement de copropriété » de l'immeuble situé ADRESSE7.) à Differdange.

Le 6 septembre 2013, l'expert Christophe Noel a dressé à la requête de l'assureur d'PERSONNE2.), son rapport d'expertise concernant l'origine des désordres invoqués par PERSONNE2.) dans son immeuble, chiffrant le coût de remise en état au montant de 6.187,- euros TTC.

La société SOCIETE2.) ayant contesté le caractère unilatéral du rapport d'expertise Noel, l'expert Robert Kousmann a été désigné suivant ordonnance de référé du 24 décembre 2013 pour déterminer l'étendue des dégâts causés à l'immeuble PERSONNE2.).

Dans le cadre des opérations d'expertise judiciaire, les parties ont accepté la proposition d'arrangement de l'expert Kousmann, suivant laquelle la société SOCIETE2.) procède aux travaux de réfection préconisés par l'expert judiciaire, les travaux étant à réaliser sous la surveillance dudit expert.

Par suite de l'inexécution par la société SOCIETE2.) desdits travaux, PERSONNE2.) a fait comparaître la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale, pour l'entendre condamner au paiement du montant de 12.450,- euros correspondant au coût de remise en état des désordres constatés par l'expert judiciaire Kousmann.

Suivant jugement numéro NUMERO5.) rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, le 6 juillet 2017, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.), celle-ci a été condamnée au paiement du montant de 12.450,- euros au titre du coût de réfection des désordres constatés par l'expert Kousmann.

La société SOCIETE2.) a été mise en liquidation judiciaire suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale le 22 juin 2017.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mars 2021, PERSONNE2.) a fait comparaître le Syndicat devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner l'assigné au paiement du montant de 15.133,99 euros, sinon de 12.450,- euros, sinon tout autre montant supérieur à fixer *ex aequo et bono* ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux d'intérêt de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification de la décision à venir.

Il a encore demandé sa condamnation à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE2.) a fondé son action contre le Syndicat, principalement sur base des articles 544 du Code civil, subsidiairement 1384 alinéa 1^{er}, sinon 1382 et 1383 du même code, en sa qualité de propriétaire du fonds voisin à l'origine des dégâts causés à la maison de la partie demanderesse.

Suivant acte de reprise d'instance du 3 janvier 2022, PERSONNE1.), veuve d'PERSONNE2.), a déclaré reprendre l'instance introduite par son époux, décédé le 1^{er} septembre 2021.

Par jugement du 29 novembre 2022, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- a reçu la demande en la forme,
- l'a déclarée non fondée,
- a débouté PERSONNE1.) de ses demandes sur base des article 240 et 244 du Nouveau Code de procédure civile,

- a condamné PERSONNE1.) à payer au Syndicat la somme de 2.000,- euros à titre d'indemnité de procédure,
- a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont tenu pour acquis en cause que la société SOCIETE2.) était, au moment des travaux de démolition et de construction, propriétaire du terrain et promoteur du projet de construction de la résidence ADRESSE6.), de sorte qu'elle en avait les pouvoirs de garde, de direction et de contrôle.

Dès lors, les magistrats de première instance ont considéré la société SOCIETE2.) comme auteur des troubles causés à l'immeuble d'PERSONNE2.) lors des travaux de démolition et de construction entrepris par la société SOCIETE2.), et non pas le syndicat des copropriétaires, de sorte qu'ils ont déclaré la demande non fondée, tant sur base de l'article 544 du Code civil, que sur la base subsidiaire des articles 1384 alinéa 1er, sinon 1382 et 1383 du même code

Procédure

Par exploit d'huissier du 29 janvier 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 29 novembre 2022, lequel n'a, d'après les éléments soumis à la Cour, pas fait l'objet d'une signification.

Elle demande en premier lieu à annuler le jugement entrepris au motif que la Présidente de la première chambre civile du tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui a rendu le jugement du 29 novembre 2022 avait déjà siégé en la même affaire en tant que juge des référés.

En ordre subsidiaire, elle requiert, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de la partie intimée au paiement de la somme de 15.428,54 euros, sinon de 12.450,- euros, sinon de toute autre somme même supérieure à fixer *ex aequo et bono* ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde et avec majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification de la décision à intervenir.

En tout état de cause, elle sollicite la décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure.

Elle demande encore l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

Elle demande à voir condamner la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros et 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.

Le Syndicat demande la confirmation pure et simple de la décision entreprise.

Il requiert la condamnation de la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros et au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Par ordonnance du 7 novembre 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 publique du 31 janvier 2024.

En date du 31 janvier 2024, l'affaire a été prise en délibéré et le prononcé a été fixé au 6 mars 2024.

En date du 28 février 2024, la rupture du délibéré pour raison de composition de la chambre a été prononcé et l'affaire a été fixée au 13 mars 2024.

A l'audience publique du 13 mars 2024, l'affaire a été reprise en délibéré et le prononcé a été fixé au 27 mars 2024.

Appréciation de la Cour

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

1. Quant à la nullité du jugement du 29 novembre 2022

PERSONNE1.) soulève en premier lieu la nullité du jugement du 29 novembre 2022 au motif que la Présidente de la chambre civile du tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui a tranché le fond de l'affaire, avait préalablement siégé dans la même affaire dans le cadre de l'ordonnance de référé du 19 juillet 2019.

Bien qu'il n'y ait pas de disposition en ce sens, il serait admis qu'un magistrat ne peut pas siéger dans une même affaire, au provisoire, puis au fond.

Une décision prise en violation de ce principe encourrait dès lors la nullité.

Il y aurait ensuite lieu à évocation, sinon à renvoi de l'affaire en première instance.

La partie intimée conclut au rejet de la demande en nullité du jugement entrepris, faute par la partie appelante de démontrer un quelconque préjudice subi à la suite de la décision.

En aucun cas, il ne pourrait être considéré que le jugement est affecté de partialité, respectivement que le fait pour le Président de la chambre ayant préalablement siégé en matière de référé, affecte la décision au fond.

Il résulte des éléments de la cause que le juge des référés qui par ordonnance du 19 juillet 2019, a déclaré la demande d'PERSONNE2.) à voir nommer un expert avec la

mission de déterminer la cause et l'origine des désordres affectant son immeuble irrecevable sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, est la Présidente de la chambre civile du tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui a tranché le fond de l'affaire.

Les juges de la chambre civile du tribunal d'arrondissement avaient à trancher la question de la responsabilité du Syndicat sur base de l'article 544 du Code civil sinon sur base des 1384 alinéa 1^{er} respectivement 1382 et 1383 du même code tandis que le juge des référés est intervenu dans le cadre d'un référé-probatoire.

Même si les questions traitées par les deux juridictions ont trait au même litige, elles sont de nature différente.

Dans son ordonnance du 19 juillet 2019, le juge des référés n'a pas été amené à se prononcer sur le fond du litige, mais il a seulement fait le constat que dans la mesure où PERSONNE2.) disposait déjà d'une expertise, les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile n'étaient pas remplies.

On ne saurait dès lors déduire de la circonstance que la Présidente de la chambre civile du tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui a tranché le fond de l'affaire, avait préalablement siégé dans la même affaire comme juge des référés, un doute légitime, objectivement justifié, sur l'impartialité de la chambre appelée à statuer en cause.

Le moyen tiré de la nullité du jugement du 29 novembre 2022 est partant à écarter.

2. Quant au fond

PERSONNE1.) recherche la responsabilité du Syndicat, principalement sur base de l'article 544 du Code civil, subsidiairement sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er}, sinon des articles 1382 et 1383 du même code, et à titre tout à fait subsidiaire, sur base de l'article 11 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle reproche aux juges de première instance d'avoir fait une mauvaise application de l'article 544 du Code civil en rejetant sa demande au motif qu'il n'était pas établi que les différents copropriétaires actuellement regroupés en syndicat, avaient la qualité de propriétaires au moment du sinistre.

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 ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents* ».

L'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés, les rapports entre les

propriétés, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs de chaque propriétaire (cf. Cour d'appel, 15 juillet 1998, n° 19669, 20004, 20234 et 21366 ; Cour d'appel, 24 novembre 1999, n° 22780 ; Cour d'appel, 22 décembre 1999, n° 22019, 22020, 22021 et 22022).

Selon la Cour de cassation, il s'agit d'une responsabilité « *particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute* » (cf. Cass. 29 juin 2000, n° 38/00).

Le propriétaire d'un immeuble qui rompt cet équilibre en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, c'est-à-dire la mesure de ce que la coutume oblige à supporter entre voisins, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'équilibre rompu, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause (cf. Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28 ; Encyclopédie DALLOZ, V° Troubles de voisinage, n° 1).

En matière de construction, il y a lieu à indemnisation dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin à condition que ce préjudice soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de constructions exécutés à proximité (Cour d'appel, 29 janvier 1963, Pas. 19, p. 71).

Les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage, sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence (cf. Encyclopédie DALLOZ, op. cit. n° 38 à 40 ; Cour d'appel, 29 janvier 1963, op.cit.).

Partant, seul un propriétaire peut être l'auteur d'un trouble de voisinage, alors que l'article 544 précité, relatif à l'exercice du droit de propriété, le considère comme une conséquence de la propriété (cf. RAVARANI G., La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas., 3ème éd., 2006, n° 302, p. 273).

En effet, est tenu de réparer le trouble de voisinage celui qui est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou exerce sur celui-ci un droit personnel, et dont le fait ou le comportement est la cause de la rupture de l'équilibre entre les propriétés voisines (cf. DELVAUX (A.) et DESSARD (D.), Le contrat d'entreprise de construction, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n° 300 ; Cour d'appel, 23 janvier 2002, n° 25354).

S'il est constant en cause que le Syndicat est désormais le propriétaire de la Résidence ADRESSE6.), fonds avoisinant celui appartenant à PERSONNE1.), celui-ci conteste sa qualité de propriétaire au moment de la réalisation des travaux générateurs du dommage causé à ce dernier.

Il fait en effet valoir que le dommage accru à PERSONNE1.) et à feu son époux aurait été causé par la démolition, respectivement la construction d'un immeuble ayant appartenu au moment des faits à la société SOCIETE2.).

Eu égard à l'acte de division avec règlement général de copropriété, le Syndicat existait à partir du 9 novembre 2012 au plus tôt.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux de démolition, respectivement de construction ayant causé le trouble subi par la partie appelante ont été entrepris entre 2009 et 2013.

Or, contrairement à la position soutenue par le Syndicat, l'action découlant de l'article 544 du Code civil doit être introduite contre la personne revêtant la qualité de propriétaire au moment de l'introduction de la demande, en tout état de cause lorsque le trouble a, comme en l'espèce, un caractère réel (Cour d'appel, 28 mars 2018, n° 42707 ; Cour d'appel, 24 mai 2017, n° 42332 ; Cour d'appel, 14 janvier 2015, n° 40202 ; Cour d'appel, 29 avril 2015, n° 40914 ; Cour d'appel, 20 juin 2012, n° 34140).

En effet, en ce qui concerne l'auteur du trouble, il convient de distinguer suivant son caractère réel ou personnel. Si le trouble émane du fonds lui-même, c'est-à-dire si, comme en l'espèce, les travaux y effectués ont causé des dégâts à l'immeuble voisin, la dette afférente constitue une charge réelle qui grève le fonds et suit la propriété, de sorte que le dernier propriétaire doit l'assumer. Il en serait autrement si le trouble était dû à une activité humaine déployée sur la propriété voisine, mais n'émanant pas du fonds lui-même ; dans ce cas, il conviendrait de s'en tenir à la personne, auteur du trouble, qui peut alors être le dernier propriétaire ou un des propriétaires précédents, chacun pour le trouble qu'il a causé. Il en est d'autant plus ainsi si les troubles ont un caractère durable, c'est-à-dire qu'ils persistent alors même que l'activité qui les a causés a cessé, ce qui est le cas de fissures causés à un immeuble qui persistent, même après l'achèvement des travaux dommageables, au moment de l'acquisition de l'immeuble par le dernier propriétaire qui l'acquiert, dès lors, en connaissance de cause, avec toutes les charges actives et passives.

Le droit luxembourgeois ne reconnaît pas le droit à un propriétaire lésé d'agir sur base de l'article 544 du Code civil contre une personne autre que le propriétaire voisin, titulaire de droits réels sur le fonds en question.

Autrement dit, quant à la question de savoir quel propriétaire est responsable, entre le propriétaire au moment de la réalisation des travaux ayant engendré les troubles et le propriétaire au moment de la demande en indemnisation, c'est le dernier propriétaire des biens qui voit sa responsabilité engagée (cf. Cass. fr. Civ. 3ème, 11 mai 2000, Dalloz 2001, som.com. p. 2231 ; Cour d'appel, 24 mai 2017, n° 42332 ; Cour d'appel, 22 juin 1994, n° 14237), ce qui, au demeurant, s'inscrit dans l'optique de l'intérêt de la victime. En effet, la victime subissant un trouble de voisinage ne supporte ainsi pas la charge d'assigner la personne ayant eu la qualité de propriétaire au moment de la réalisation du dommage, dont l'identité elle n'est souvent pas en mesure de connaître.

Au des développements qui précèdent, c'est à bon droit qu'PERSONNE2.) a actionné le Syndicat sur base de l'article 544 du Code civil, en sa qualité de propriétaire actuel de la Résidence ADRESSE6.), sis au numéro NUMERO2.), ADRESSE2.), à L-ADRESSE2.), sans qu'il n'y ait lieu de s'attarder à la question de savoir si les désordres

sont apparus à l'occasion des travaux effectués lors de la première autorisation de construire ou lors de la seconde et à un moment où le Syndicat avait déjà été constitué.

Le Syndicat conteste que les rapports d'expertise Noel et Kousmann versés par la partie appelante permettent, en l'absence d'un état des lieux avant travaux, d'établir que les dégradations sont en relation avec l'intervention de la société SOCIETE2.).

Concernant le rapport d'expertise Noel, il fait observer que l'expert Noel n'aurait pas pu affirmer avec certitude que la société SOCIETE2.) est responsable des dégâts affectant l'immeuble de la partie appelante.

Si l'expert Kousmann avait prétendu que l'origine des dégâts serait localisée dans une mauvaise conception d'un plancher de la cour de l'immeuble et du pied de façade, il serait peu probable que la société SOCIETE2.) soit à l'origine des dommages affectant le pied de façade alors qu'elle n'aurait pas entrepris de tels travaux.

PERSONNE1.) verse, à l'appui de ses revendications indemnitaires, un rapport de l'expert Noel du 6 septembre 2013 et un rapport de l'expert Kousmann du 10 mars 2017.

Le rapport Noel a été dressé à la requête de l'assureur d'PERSONNE2.). À la suite des contestations du caractère unilatéral de ce rapport par la société SOCIETE2.), l'expert Robert Kousmann a été désigné suivant ordonnance de référé du 24 décembre 2013 pour déterminer l'étendue des dégâts causés à l'immeuble PERSONNE2.).

La Cour constate que les deux rapports ne sont pas critiqués par le Syndicat en ce qui concerne leur caractère unilatéral à son égard.

L'expert Noel retient que *« la cause des désordres constatés en l'immeuble Pinto trouve son origine dans les travaux entrepris par la firme SOCIETE2.) - de démolition (ayant pu engendrer des vibrations) et modification de l'affectation de la cour arrière contigu (absence de couverture) et faisant partie intégrante de l'immeuble SOCIETE2.).*

Que de surcroît, après le démontage non soigné des éléments structurels de la véranda, la partie SOCIETE2.) n'a pas mis en œuvre les moyens élémentaires de protection des murs de façade arrière (contre l'humidité-protection des murs) de l'immeuble PERSONNE3.), de sorte que des infiltrations pluviales ont pu s'y manifester et générer des dégradations consécutives.

Si l'expert Noel indique que *« dans le cadre des travaux de transformation par la partie adverse, je suis d'avis qu'il aurait dû être procédé à un état des lieux de l'immeuble PERSONNE3.) avant travaux à charge de la firme SOCIETE2.) ce qui aurait permis d'appuyer les revendications de M. PERSONNE3.) (remise en état), il précise que « la responsabilité de la firme SOCIETE2.) dans la genèse des dommages survenus me paraît clairement engagée en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux entrepris ».*

Ces conclusions sont corroborées par celles de l'expert Kousmann qui indique que *« Nous retenons pour cause et origine non conforme aux règles de l'art de la conception*

du plancher de la cour de l'immeuble sis ADRESSE5.) ainsi qu'une exécution non conforme du pied de façade appliqué sur le mur arrière de l'immeuble PERSONNE2.). La non-conformité aux règles de l'art comprend plusieurs éléments à savoir :

- *l'absence d'une évacuation des eaux de surfaces depuis la dalle de fond de la cour dont stagnation et infiltrations des eaux dans le soubassement en l'absence de toute mesure d'étanchéité sur les parties enterrées du mur arrière de l'immeuble PERSONNE2.), les eaux s'infiltrant dans l'épaisseur des anciennes maçonneries,*
- *le manque de remonté d'étanchéité contre le mur arrière de l'immeuble PERSONNE2.), dont résulte une humidification importantes des parties murales situées au-dessus du niveau du plancher de la cour, en particulier lors de dépôts de neige et de glace ainsi que des eaux de projection lors de pluies,*
- *l'exécution de l'enduit de la façade jusqu'au niveau de la dalle de la cour, en absence d'une évacuation correcte des eaux de surface, cet enduit est en permanence humidifié. Cette humidité est transvasée dans l'épaisseur des anciennes maçonneries du mur arrière de l'immeuble ADRESSE8.) ».*

Le fait que les travaux de démolition et de construction de la Résidence ADRESSE6.) ont causé un dommage à la maison d'habitation de la partie appelante résulte dès lors à suffisance des rapports d'expertise tant extra-judiciaire que judiciaire versés aux débats.

Contrairement aux soutènements du Syndicat, il est établi à suffisance par les rapports d'expertise que les dégâts apparus à la maison de la partie appelante sont dus à la démolition de l'ancienne véranda de l'immeuble SOCIETE2.), à un défaut de conception du plancher de la cour favorisant la stagnation des eaux de pluies et à l'absence de mise en œuvre des moyens élémentaires de protection des murs de la façade arrière de l'immeuble de la partie appelante.

Eu égard à l'importance des dégâts constatés, il y a lieu de retenir que les inconvénients subis par les époux PERSONNE2.) ont dépassé le cadre de ceux qu'un propriétaire doit tolérer lors de travaux effectués par un voisin.

La victime d'un dommage causé par plusieurs responsables dispose d'autant de recours que d'auteurs du fait dommageable. Chacun des responsables est considéré comme ayant causé l'intégralité du dommage (cf. Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, 2002/2003, n° 1735 et suivants ; TAL, 22 novembre 2016, n° 148911). Ce principe ne trouve application qu'en cas de dommage unique.

Au vu de ces éléments, il importe peu qu'PERSONNE2.) disposait déjà d'un titre contre la société SOCIETE2.) avant d'agir contre le Syndicat.

Il n'y a pas lieu d'analyser les demandes subsidiaires formulées par PERSONNE1.) sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du même code, sinon sur base de l'article 11 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui sont devenues sans objet.

La réparation du préjudice causé par une faute doit mettre la partie lésée dans la même situation dans laquelle elle se serait trouvée au jour où la réparation est ordonnée, si la faute n'avait pas été commise (cf. CA, 20 mars 2013, n° 36337 du rôle). La réparation doit donc être intégrale : elle doit faire disparaître le plus complètement possible le dommage subi par la victime (cf. TAL, 16 mars 2010, n° 78/10 ; TAL, 29 mars 2011, n° 94/11).

Les troubles du voisinage peuvent donner lieu, outre la réparation du préjudice matériel par l'allocation de dommages et intérêts, par la remise en état ou la réparation en nature, à la condamnation au paiement d'une indemnité en réparation du préjudice moral engendré par le trouble (cf. RAVARANI G., op.cit., n° 308, p. 281 ; CA, 14 juillet 1997, n° 18395 ; CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28 ; CA, 26 octobre 2005, n° 29403 et 29417).

Le préjudice subi doit être apprécié *in concreto*.

La preuve du dommage obéit aux règles ordinaires de preuve telles qu'elles se dégagent des articles 1315 et suivants du Code civil, ce qui signifie que la victime est obligée de prouver l'existence et l'étendue de son préjudice (cf. RAVARANI G., op.cit., n° 1085, p. 825).

PERSONNE1.) réclame à titre principal paiement d'un montant de 15.428,54 euros sur base d'un devis SOCIETE3.), sinon d'un montant de 12.450,- euros sur base du rapport d'expertise Kousmann.

Le Syndicat soutient que dès 2009, l'assureur de la partie appelante serait intervenu en relation avec les désordres dénoncés par le propriétaire de l'immeuble PERSONNE2.), de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre qu'elle a été indemnisée.

Il reproche encore à la partie appelante de n'avoir rien fait pour faire cesser la détérioration de son immeuble.

Ainsi, elle aurait contribué à l'aggravation de son dommage, les désordres ayant été constatés en 2009, sans que la partie appelante, consciente depuis au plus tard 2016 que la société SOCIETE2.) refusait d'exécuter les travaux de remise en état préconisés par l'expert Kousmann, n'ait entrepris des mesures de redressement nécessaires.

Il demande dès lors en tout état de cause à voir limiter le montant de l'indemnisation réduite à la partie appelante au montant retenu par l'expert Noel.

A admettre que le rapport d'expertise Kousmann soit pris en considération en vue de la détermination du montant de l'indemnisation, la partie intimée fait observer que seul le montant de 8.500,- euros concerne les dégâts à l'immeuble de la partie appelante.

Les affirmations du Syndicat suivant lesquelles la partie appelante aurait été indemnisée par son assureur restent à l'état de pures allégations et sont à écarter.

Le reproche que la partie appelante aurait contribué à l'aggravation de son dommage alors qu'elle n'aurait pas pris des mesures de redressement des désordres tombe encore à faux alors que les dégâts trouvent leur origine dans un défaut de la conception du plancher de la cour de l'immeuble sis ADRESSE5.) et dans l'absence de mise en place d'une étanchéité.

À la suite de la démolition de la véranda, il aurait appartenu au promoteur, respectivement au Syndicat, de mettre en place une évacuation appropriée des eaux de la cour intérieure afin de remédier durablement au problème de stagnation et d'infiltrations d'eaux.

Il n'est, par ailleurs, pas établi que la partie appelante ait accès à la cour intérieure.

L'argument du Syndicat que la partie appelante aurait elle-même contribué à son dommage est dès lors à écarter.

Les parties sont encore en désaccord sur le quantum du préjudice.

Le coût de travaux de remise en état ayant en l'espèce fait l'objet d'une évaluation par un expert judiciaire, il y a lieu de se référer à l'expertise Kousmann.

L'expert Kousmann retient au titre du coût de remise en état à l'intérieur de l'immeuble de la partie appelante un montant de 8.500,- euros TTC et au titre du coût de remis en état au niveau de la cour de l'immeuble SOCIETE2.) un montant de 3.950,- euros TTC.

Le Syndicat estime que seul le dommage à l'intérieur de l'immeuble de PERSONNE1.) serait à dédommager.

Dans la mesure où il résulte des rapports d'expertise que l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) a subi des dégâts du fait de la démolition de la véranda et des infiltrations d'eau, non seulement à l'intérieur, mais encore à l'extérieur côté cour, la demande en indemnisation de la partie appelante est à déclarer fondée pour la somme totale de 12.450,- euros [8.500 + 3.950].

Par réformation de la décision, la demande de la partie appelante est à déclarer fondée pour le montant de 12.450,- euros.

3. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Elle réclame paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour l'instance d'appel.

Le Syndicat conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel.

En vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève ainsi du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) est à décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 2.000,- euros.

Au vu de l'issue du litige, le Syndicat est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

rejette le moyen tiré de la nullité du jugement du 29 novembre 2022,

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation,

condamne le SYNDICAT GROUPE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 12.450,- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 mars 2021, date de la demande en justice jusqu'à solde, à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros,

condamne le SYNDICAT GROUPE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute le SYNDICAT GROUPE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne le SYNDICAT GROUPE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.