

Arrêt référé

**Audience publique du 23 octobre deux mille treize**

Numéro 39367 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;  
Pierre CALMES, premier conseiller;  
Marie-Laure MEYER, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise à E),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 14 décembre 2012,

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

e t :

**1. T), et son épouse**

**2. L),**

intimés aux fins du susdit exploit FUNK du 14 décembre 2012,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par ordonnance du 16 novembre 2012, le juge des référés de Luxembourg a ordonné au syndicat des copropriétaires de la résidence sise à E), de procéder aux travaux de construction d'un mur de soutènement suivant les règles de l'art entre sa propriété et celle des requérants, les époux T)-L), dans les six mois de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte de 500.- € par jour de retard, avec une limitation de cette dernière au montant de 100.000.- €.

Pour statuer ainsi, le premier juge a considéré qu'il appartenait au syndicat des copropriétaires de remédier à la situation créée sur le fonds voisin, alors que le propriétaire du fonds contigu est responsable de plein droit du trouble de voisinage causé par les constructions sur le fonds lui appartenant, même si les actuels propriétaires ne sont pas à l'origine de cette situation. Le premier juge a estimé en outre que le non achèvement des travaux et plus précisément la construction du mur de soutènement entre les propriétés respectives après l'enlèvement du talus de terre pour construire l'accès aux garages de la résidence, pourtant indispensable pour stabiliser le pignon droit de l'immeuble des parties requérantes, constitue un trouble de voisinage excédant les inconvénients normaux de voisinage et que dès lors la condition du trouble manifestement illicite était donnée en l'espèce.

Par exploit d'huissier du 14 décembre 2012, le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à E), a régulièrement interjeté appel contre l'ordonnance du 16 novembre 2012, et demande la réformation de cette décision au motif que le syndicat des copropriétaires, qui n'a été constitué que postérieurement aux travaux litigieux, ne saurait être tenu responsable pour des préjudices causés antérieurement à sa naissance juridique et il se base sur deux jurisprudences de la Cour d'appel. Pour le surplus l'appelant fait plaider qu'il n'y aurait pas en l'occurrence danger imminent et que par ailleurs, il n'a pas les moyens d'agir. L'appelant considère encore que l'astreinte prononcée en première instance est exagérée.

Les parties intimées interjettent appel incident et demande par réformation de l'ordonnance entreprise une indemnité de procédure pour la première instance et demandent la confirmation de l'ordonnance entreprise pour le surplus. Les intimés demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il est de principe que seul le propriétaire peut être l'auteur d'un trouble de voisinage et que la responsabilité basée sur les inconvénients de voisinage est une responsabilité objective. La victime d'un trouble de voisinage n'a pas besoin de prouver une faute de l'auteur du trouble. Ce n'est pas la faute qui conditionne la responsabilité pour troubles de voisinage, mais l'existence d'un dommage, celui-ci étant caractérisé par un embarras déterminé et imputable au voisin (cf. La Responsabilité Civile, 2<sup>e</sup> édition, Georges Ravarani, n° 302 et n° 303).

L'article 11 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. L'article 11, 2<sup>e</sup> alinéa, 2<sup>e</sup> phrase de cette loi dispose que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il est de principe que dès que le déséquilibre au détriment du fonds voisin est constaté, le propriétaire est responsable du dommage causé par l'exercice de son droit de propriété, et il ne saurait s'exonérer de cette responsabilité, ni en rapportant la preuve que le dommage est dû à l'action d'un tiers, ni même en cas de force majeure (cf. op. cit. n° 307).

C'est dès lors à juste titre que le premier juge a retenu la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

Le premier juge ayant fondé sa décision sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC, en admettant que la condition du trouble manifestement illicite était donnée, le moyen de l'appelant consistant à soulever l'absence de danger imminent est inopérant, l'urgence n'étant pas une condition du trouble manifestement illicite, tel que prévu à l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC.

Pour le surplus l'appelant n'a pas autrement contesté la demande adverse mais il s'est contenté d'insister sur les difficultés financières rencontrées par les différents copropriétaires. Il n'appartient de toute évidence pas au juge des référés de tenir compte dans son appréciation et à ce stade, de l'éventuelle insolvabilité d'un ou de plusieurs des copropriétaires.

Par ailleurs et au regard de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile, les actuels propriétaires, en omettant de mettre fin au trouble manifestement illicite causé aux intimés, sont à considérer comme les auteurs de ce trouble.

L'astreinte prononcée par le premier juge est également proportionnée à la gravité de la situation telle qu'elle se dégage des photos versées en cause, sauf que son plafond est à limiter à 50.000.- € et qu'il y a lieu de dire que les travaux doivent être entamés dans un délai de 3 mois à compter de la signification du présent arrêt.

L'appel principal est dès lors partiellement fondé.

Les parties intimées demandent par réformation de l'ordonnance entreprise une indemnité de procédure pour la première instance. Eu égard aux circonstances de l'espèce cette demande est à déclarer fondée pour le montant de 750.- €. L'appel incident est partant partiellement fondé.

Les parties intimées demandent encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Eu égard à l'issue du litige cette demande est à déclarer fondée pour le montant de 500.- €.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit les appels en la forme,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

ramène la limite de l'astreinte à 50.000.- € ;

dit que les travaux doivent être entamés dans un délai de 3 mois à compter de la signification du présent arrêt sous peine d'une astreinte de 500.- € par jour de retard limitée à 50.000.- € ;

dit fondée la demande des époux T)-L) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance pour le montant de 750.- € ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à E) à payer aux époux T)-L) le montant de 750.- € à titre d'indemnité de procédure pour la première instance ;

confirme l'ordonnance entreprise pour le surplus ;

dit fondée la demande des époux T)-L) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel pour le montant de 500.- € ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à E), à payer aux époux T)-L) le montant de 500.- € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à E), aux frais et dépens de l'instance d'appel.