

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 100/25 – VII – REF

Audience publique du neuf juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00071 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 18 décembre 2024 et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 2 juin 2025,

comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

1) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE4.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit COGONI du 20 décembre 2024,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

4) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

5) PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties intimées aux fins du susdit exploit COGONI du 23 décembre 2024 et aux fins du susdit exploit de réassignation REYTER du 2 juin 2025,

ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL :

Faits, rétroactes et procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ci-après les consorts GROUPE1.), sont les propriétaires d'une maison d'habitation sise à ADRESSE1.).

Entre mars et septembre 2018, les propriétaires de la maison voisine sise au ADRESSE4.), PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), ci-après les époux GROUPE2.), ont fait effectuer des travaux de rénovation, notamment de la salle de bains située au premier étage par l'intermédiaire d'une société SOCIETE1.) S.à r.l..

En date du 8 novembre 2021, les consorts GROUPE1.) ont signalé un problème d'humidité affectant le mur mitoyen de la chambre du 1^{er} étage, côté rue, à leur assureur SOCIETE2.).

Sur ce, une expertise unilatérale a été réalisée par la société NEXTSTEP.

Dans son rapport du 8 février 2022, la société NEXTSTEP constatait un taux d'humidité élevé sur le mur de la chambre à coucher du 1^{er} étage, côté rue, dont la cause identifiée était des infiltrations dues à une fuite dans un tuyau d'alimentation dans la maison voisine.

Un rapport d'expertise contradictoire extrajudiciaire du 15 mars 2023 du cabinet d'expertise ARBEX confirme que l'origine de l'humidité dans la maison des consorts GROUPE1.) est provoquée par un défaut d'étanchéité du mitigeur de la douche du 1^{er} étage de la maison voisine.

Suivant une facture de la société SOCIETE3.) du 22 mars 2024, le coût des travaux à réaliser dans la chambre à la suite du sinistre d'eau s'élève à 2.637,84 €

Le 31 juillet 2024, les époux GROUPE2.) ont vendu la maison sise au ADRESSE4.), à PERSONNE5.) et à PERSONNE6.), ci-après les consorts GROUPE3.).

Par exploit d'huissier de justice du 3 juillet 2024, les consorts GROUPE1.) ont fait assigner les époux GROUPE2.) à comparaître devant le juge des référés, pour voir ordonner une mesure d'instruction sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon des articles 932 et 933 du même code, notamment en vue de déterminer la cause de la persistance, respectivement de l'aggravation de l'humidité ainsi que des bruits de la tuyauterie venant de la maison sise au ADRESSE4.) et de déterminer le coût de redressement des désordres.

Par exploit d'huissier de justice du 18 juillet 2024, les époux GROUPE2.) ont fait assigner la société SOCIETE1.) S.à r.l. à comparaître devant le juge des référés, pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation principale susvisée du 3 juillet 2024, ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Par exploit d'huissier de justice du 8 août 2024, les consorts GROUPE1.) ont fait assigner les consorts GROUPE3.), à comparaître devant le juge des référés, pour voir dire que ceux-ci sont tenus d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation principale susvisée du 3 juillet 2024, ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Par ordonnance du 20 novembre 2024, un Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, statuant contradictoirement, a ordonné la jonction des rôles NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.), s'est déclaré incompetent *ratione valoris* pour connaître de la demande principale en expertise, ainsi que des demandes en intervention, a débouté les consorts GROUPE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure et a mis les frais de l'instance à charge des consorts GROUPE1.).

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a retenu que la demande des consorts GROUPE1.), telle que formulée dans l'assignation du 3 juillet 2024 et ayant pour objet l'institution d'une mesure d'instruction, est déterminable puisqu'elle est susceptible d'évaluation.

Le juge des référés a ensuite constaté sur base des rapports d'expertise dressés en date du 8 février 2022 par le bureau d'expertise NEXTSTEP et en date du 15 mars 2023 par le bureau d'expertise ARBEX que l'humidité constatée dans la maison des consorts GROUPE1.) a causé des dégâts nécessitant une réfection du mur ainsi qu'une mise en peinture dans la chambre, chiffrées suivant une facture de la société SOCIETE3.) du 22 mars 2024 à 2.637,84 €TTC.

Dans la mesure où il ne ressort d'aucun élément du dossier soumis que la valeur des réparations nécessaires à la remise en état de la maison des consorts GROUPE1.), telle que visée par le libellé de la mission d'expertise, dépassera le montant de 15.000,- € le juge de première instance a retenu que ladite demande relève, d'après l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile, de la seule compétence du Tribunal de paix, de sorte qu'il s'est déclaré incompétent pour connaître tant de la demande principale que des demandes en intervention.

Par exploit d'huissier du 23 décembre 2024, les consorts GROUPE1.) ont, après avoir obtenu le 19 décembre 2024 le visa du Bâtonnier, relevé appel contre l'ordonnance du 20 novembre 2024 laquelle a fait l'objet d'une signification aux consorts GROUPE1.) en date du 18 décembre 2023.

Aux termes de leur acte d'appel, les appelants demandent, par réformation de l'ordonnance du 20 novembre 2024, de faire droit à leur demande en institution d'une expertise avec la mission d'expertise telle que reprise au dispositif de l'acte d'appel.

Ils réclament une indemnité de procédure de 4.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des parties intimées au paiement des frais et dépens des deux instances.

A l'audience des plaidoiries, ils ont précisé que leur demande est fondée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur les articles 932 et 933 du même code.

Les époux GROUPE2.) concluent à la confirmation, par adoption de ses motifs, de l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a retenu l'incompétence *ratione valoris* du Président du Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière de référé, pour connaître de la demande.

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel.

Les consorts GROUPE3.) et la société SOCIETE1.) S.à r.l. dûment réassignés par exploit d'huissier du 2 juin 2025 conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, n'ont pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à leur égard.

Lors de l'audience du 10 juin 2025, les débats ont été limités à la question de la compétence *ratione valoris* de la juridiction saisie.

Les consorts GROUPE1.) considèrent qu'en l'espèce, la demande n'est pas susceptible d'être évaluée en argent.

Ils expliquent que les problèmes d'humidité trouvent, selon le rapport d'expertise ARBEX, leurs origines, dans un défaut d'étanchéité du mitigeur de la douche du 1^{er} étage de la maison sise au ADRESSE4.).

En dépit des conclusions de l'expert, les époux GROUPE2.) n'auraient jamais entrepris de travaux de réparation, de sorte que les dégâts se seraient aggravés, étant donné que l'humidité s'est étendue de manière horizontale sur tout le mur décollant ainsi la peinture et l'enduit sur le mur de la chambre d'enfant.

Les problèmes sonores viendraient s'ajouter aux désordres relevés.

Ainsi, à chaque utilisation de robinetterie/douche de la salle de bain du ADRESSE4.), un bruit d'évacuation, respectivement de ruissellement d'eau, résonnerait dans la chambre de l'enfant au point que les décibels relevés seraient supérieurs aux normes admises.

Ce serait à tort que le juge des référés n'a pas pris en compte les pièces du dossier relatives à l'aggravation des désordres puisqu'il s'agirait d'une des motivations à la saisine le juge des référés en plus de la situation de blocage dans laquelle se trouvent les assurances.

Force serait de constater que les désordres, tels que décrits et documentés notamment par le constat d'huissier Véronique REYTER du 24 septembre 2024, ne pourraient pas être estimés.

Conformément à l'article 8 du Nouveau Code de procédure civile, la demande serait de nature indéterminée et le juge de paix ne serait pas compétent pour en connaître, de sorte qu'il y aurait lieu à réformation de l'ordonnance du 20 novembre 2024.

Les époux GROUPE2.) concluent à la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs.

Contrairement aux soutènements adverses, la demande en institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile serait déterminable, étant donné qu'elle serait susceptible de faire l'objet d'une évaluation.

Or, les parties appelantes refuseraient de présenter une évaluation de leur demande.

Conformément à la jurisprudence constante en la matière, il appartiendrait à la juridiction saisie de procéder à l'évaluation du dommage.

Eu égard à la facture de la société SOCIETE3.) du 22 mars 2024 s'élevant à 2.637,84 €TTC, le juge des référés aurait à bon escient considéré qu'il peut être raisonnablement admis que le coût de redressement desdits travaux ne dépasse pas le montant de 15.000,- € partant le seuil de compétence du juge de paix prévu à l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ailleurs, les travaux de redressement au niveau du mitigeur de la douche auraient été effectués tel que le constaterait le cabinet ARBEX dans un rapport du 10 février 2025 réalisé à leur demande.

Concernant les bruits de tuyauterie, les époux GROUPE2.) contestent les allégations adverses que le problème de sonorisation soit en relation avec les travaux de rénovation de la salle de bain en 2018 de même que les mesurages effectués de façon unilatérale par l'huissier de justice Véronique REYTER en date du 24 septembre 2024.

Au vu des éléments du dossier, il ne serait pas établi que l'enjeu du litige dépasse en l'espèce le seuil de compétence du juge de paix et la décision entreprise serait dès lors à confirmer.

Les époux GROUPE2.) réclament une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

La compétence d'attribution du Président du Tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, étant circonscrite par celle du Tribunal d'arrondissement dont il fait partie, il résulte d'une lecture combinée des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile que le juge des référés connaît en principe des affaires civiles et commerciales dont la valeur excède la somme de 15.000,- €

L'article 124 du Nouveau Code de procédure civile, figurant sous le Livre II intitulé: « De la justice de paix » dispose que « *les mesures d'instruction sont ordonnées et effectuées conformément aux dispositions des articles 348 à 480* ».

Cette disposition soustrait l'institution de mesures d'instruction à la seule compétence du Tribunal d'arrondissement.

Une mesure d'instruction telle que prévue à l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile peut être ordonnée par le juge de paix et, en application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix peut encore ordonner en référé des mesures urgentes, conservatoires ou de remise en état, telles que prévues par les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile en matière de référé devant le Tribunal d'arrondissement.

Le critère de distinction opérant attribution à l'un ou à l'autre juge réside dans l'importance du dommage allégué qu'il s'agit entre autres de faire constater (TAL, ord. réf. no. 652/2016 du 30 novembre 2016, numéro 178685 du rôle).

Les parties appelantes considèrent en l'espèce que leur demande n'est pas déterminable puisqu'ils ignorent « *ce qui se trouve à l'intérieur du mur mitoyen* ».

On considère comme demande indéterminée celle dont l'indétermination est insurmontable et sans remède. Certaines demandes portant sur des intérêts patrimoniaux qui, telles qu'elles sont introduites, paraissent bien être indéterminées, en ce sens que leur principal n'est pas chiffré en argent, sont néanmoins susceptibles d'évaluation pécuniaire et cette évaluation leur fera perdre leur caractère de demande indéterminée (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, T 2, no. 428).

En l'occurrence, la demande principale, telle que formulée dans l'assignation du 3 juillet 2024 et ayant pour objet l'institution d'une mesure d'instruction, est déterminable puisqu'elle est susceptible d'évaluation (voir en ce sens, Cour d'appel, 7^{ième} chambre, 2 juin 2010, n°35671 du rôle).

Ainsi, si la valeur des dommages matériel et moral n'est pas indiquée avec précision, la valeur du litige ne devient pas pour autant indéterminée au regard de l'article 8 du Nouveau Code de procédure civile, tel que le font plaider les appelants.

Les principes gouvernant l'évaluation des demandes en justice sont fixés par les articles 5 à 7 du Nouveau Code de procédure civile, applicables au Tribunal de paix, et auxquels renvoie l'article 23 du même code, concernant le Tribunal d'arrondissement.

Il résulte de l'article 5 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile que le demandeur doit en principe évaluer sa demande.

La loi et la jurisprudence règlent cependant la situation dans laquelle le litige n'a pas fait l'objet d'une évaluation par le demandeur, ni dans l'acte introductif d'instance, ni en cours d'instance.

D'après l'article 7 du Nouveau Code de procédure civile, le défendeur peut suppléer à la carence du demandeur et proposer son évaluation de la valeur de la demande.

Celui-ci conteste que les éléments du dossier permettent de conclure à un dépassement du seuil de compétence du juge de paix prévu à l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile sans fournir une évaluation de la valeur du litige.

En l'espèce, il ressort des éléments soumis à l'appréciation de la Cour, et notamment d'un rapport unilatéral NEXTSTEP du 8 février 2022 réalisé à la demande des consorts GROUPE1.) que les tâches d'humidité constatées dans la chambre à coucher du 1^{er} étage, côté rue, sont dues à une fuite dans un tuyau d'alimentation dans la maison voisine et que le dommage au bâtiment s'élève à 2.223,- €

Le rapport contradictoire extrajudiciaire ARBEX du 15 mars 2023 recommande, concernant la chambre du 1^{er} étage de la maison GROUPE1.), la réfection et la mise en peinture du mur impacté par l'humidité après séchage.

La facture de l'entreprise SOCIETE3.) du 22 mars 2024 chiffre « les travaux à réaliser » dans la maison des consorts GROUPE1.) à un montant de 2.637,84 TTC.

Suivant constat du 24 septembre 2024, l'huissier de justice Véronique REYTER a procédé à un mesurage de l'humidité du mur sinistré relevant un taux allant de 69,50 à 79,30.

L'huissier a encore mesuré les bruits sonores dans la chambre du 1^{er} étage de la maison GROUPE1.) entre 6h38 et 7h10 constatant des bruits semblant à un écoulement d'eau en provenance de la propriété voisine entre 7h02 et 7h10, dépassant le 40 décibels au niveau du mur mitoyen.

La Cour constate de prime abord que les dégâts d'eau ont été évalués à 2.223,- € TTC suivant le rapport NEXTSTEP et à 2.637,84 TTC suivant la facture de la société SOCIETE3.).

Or, force est de relever que la facture SOCIETE3.) porte sur la réfection du mur sinistré en entier ainsi que sur la mise en peinture des quatre murs de la chambre et chiffre ces travaux à 2.637,84 TTC.

Dès lors, même à supposer établies les affirmations des appelants quant à une aggravation des dégâts en ce que l'humidité s'étendrait désormais de manière horizontale sur tout le mur, aucun élément du dossier ne permet de conclure que le coût de redressement desdits dégâts dépassera la somme reprise dans la facture SOCIETE3.), ce d'autant moins qu'il résulte des pièces versées en cause que les époux GROUPE2.) ont entretemps effectué des travaux de réfection de la douche litigieuse et que suivant rapport unilatéral ARBEX, du 10 février 2025, la fuite n'est plus d'actualité.

Concernant les bruits de la tuyauterie, il résulte d'un courriel du 16 août 2024 de PERSONNE1.) à l'ancien propriétaire de la maison GROUPE1.) que [...] *on a un problème de fuite qui vient de chez les GROUPE2.). Ça fait depuis l'achat de la maison et ils n'ont jamais réparé ; et aussi les bruits de tuyauterie dans votre ancienne chambre (je ne sais pas si tu te souviens). [...]*

Dans le courriel de réponse, celui-ci répond que « [...] *la tuyauterie ne nous a pas dérangé* ».

Au regard de la facture SOCIETE3.) du 22 mars 2024 ainsi que de l'échange de courriels précité et du constat d'huissier faisant le constat d'un bruit d'écoulement d'eau sur une fraction de temps très limitée, la Cour considère qu'il n'est pas établi que le dommage réparable, dont les appelants pourront éventuellement se prévaloir au vu des faits invoqués - dégâts d'eau et bruit d'écoulement d'eau en provenance de la salle de bains voisine -, dépassera le montant de 15.000,- € partant le seuil de compétence du juge de paix prévu à l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'ensuit que le Président du Tribunal d'arrondissement est, par confirmation de l'ordonnance entreprise, incompétent pour connaître de la demande des consorts GROUPE1.).

Aux termes 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 du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande des consorts GROUPE1.) en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

Les époux GROUPE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est également non fondée.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme l'ordonnance du 20 novembre 2024,

déboute les parties de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.