

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°32/23 - VIII - CIV

Arrêt civil

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

Numéro CAL-2021-00937 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Tessie LINSTER, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marine HAAGEN de Luxembourg du 27 août 2021,

comparant par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.), établie en son Hôtel de Ville sis à L-ADRESSE2.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimé aux fins du susdit exploit HAAGEN,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Par exploit d'huissier du 24 mai 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a assigné l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) (ci-après la « VILLE DE LIEU1.) ») devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- l'assignée s'entendre condamner à faire cesser les troubles de voisinage dans un délai de 30 jours suivant le jugement à intervenir sous peine d'astreinte journalière de 5.000 euros,
- l'assignée s'entendre condamner à payer à la société demanderesse le montant de 500.000 euros au titre de dommages et intérêts pour couvrir le préjudice subi par elle, cette somme avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^{ième} mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- au besoin, voir nommer un expert avec la mission de chiffrer la perte financière engendrée par les troubles de voisinage,
- l'assignée s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David GROSS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Au soutien de ses prétentions, la société SOCIETE1.) a fait exposer

- que la VILLE DE LIEU1.) est propriétaire du terrain sur lequel est conçu le projet immobilier « CHANTIER1.) » sis à LIEU1'.) sur l'îlot délimité par le RUE1.), l'RUE2.) , la RUE3.) et la RUE4.),
- que le projet immobilier en question, en phase de construction depuis la fin du mois de juin de l'année 2016, se situe à proximité directe du commerce exploité par la société demanderesse dans la RUE6.),
- que la société SOCIETE1.) a inauguré son restaurant ENSEIGNE1.) le 26 juin 2016,
- que depuis l'ouverture du restaurant, le chantier en trouble fortement l'exploitation,

- que l'empiètement sur la surface exploitable, tout comme le bruit et la saleté excessifs ainsi que la détérioration de la vue par le dépôt situé à proximité directe du restaurant dépassent les désagréments raisonnables pouvant provenir de la gestion d'un chantier.

La société SOCIETE1.) a basé sa demande principalement sur l'article 544 du Code civil, subsidiairement sur l'article 1384 alinéa 1^{er} et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

La VILLE DE LIEU1.) a soulevé d'abord l'exception du libellé obscur en faisant valoir que les bases légales invoquées ne seraient pas explicitées à suffisance pour lui permettre d'organiser sa défense.

Au fond, elle a contesté la demande sur toutes les bases invoquées.

Elle a notamment fait valoir, concernant l'article 544 du Code civil, l'absence d'identification concrète des travaux à l'origine des désagréments, l'absence de propriété dans son chef à l'origine d'un trouble de voisinage, l'absence de preuve d'un trouble de voisinage, l'absence de troubles anormaux ou excessifs et l'absence de relation directe entre les prétendus troubles et les préjudices allégués.

Elle a donné à considérer que les travaux litigieux ont débuté fin 2014, de sorte que la société SOCIETE1.) a accepté les risques inhérents à ce chantier et son impact sur son activité.

Concernant les articles 1384 alinéa 1^{er}, 1382 et 1383 du Code civil, la société demanderesse n'indiquerait ni la personne ni la chose qui seraient à l'origine des troubles allégués. Aucune preuve ne serait fournie quant aux fautes qui sont reprochées à la VILLE DE LIEU1.) ni quant au lien de causalité avec les préjudices allégués.

Le préjudice invoqué à hauteur d'un montant de 500.000 euros ne serait pas prouvé, ni détaillé ou ventilé.

La VILLE DE LIEU1.) a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 3.500 euros pour frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû exposer.

Par jugement du 21 mai 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a :

- rejeté le moyen du libellé obscur,
- reçu la demande en la forme,
- déclaré sans objet la demande en cessation de troubles,

- déclaré non fondée la demande indemnitaire de la société SOCIETE1.) sur l'ensemble des bases légales invoquées,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté la VILLE DE LIEU1.) de sa demande reconventionnelle du chef d'honoraires d'avocat,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la VILLE DE LIEU1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné la société SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 27 août 2021, la société SOCIETE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement, demandant, par réformation, de

- déclarer fondée la demande principalement sur base de l'article 544 du Code civil, sinon sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même Code,
- dire que la demande en réparation de son préjudice souffert est fondée pour le montant de 500.000 euros,
- voir l'intimée s'entendre condamner au paiement de la somme de 500.000 euros, cette somme avec les intérêts légaux à compter de l'acte introductif d'instance du 24 mai 2018 jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera augmenté de trois points à l'expiration du 3^{ième} mois qui suit la signification de la décision à intervenir,
- pour autant que de besoin, voir ordonner une expertise comptable pour chiffrer son dommage du chef des troubles générés par la VILLE DE LIEU1.) dans le cadre de la réalisation des travaux du projet « CHANTIER1.) »,
- voir réserver à la partie appelante le droit de préciser ladite mission en cours d'instance,
- en tout état de cause, condamner la partie intimée au paiement du montant de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil du chef des frais et honoraires d'avocat avancés par l'appelante, ce montant sous réserve d'augmentation,
- réformer la décision a quo en ce que les juges de première instance ont condamné la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000 euros,
- voir condamner la VILLE DE LIEU1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.000 euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de

- procédure civile pour la première instance et 2.500 euros pour l'instance dont appel,
- l'intimée s'entend condamner à tous les frais et dépens des deux instances et en ordonner la distraction au profit de Maître David GROSS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
 - voir réserver à l'appelante tous autres droits, dus et moyens à faire valoir ultérieurement.

A l'appui de ses prétentions, l'appelante estime pouvoir légitimement diriger son recours contre la VILLE DE LIEU1.) sur base de l'article 544 du Code civil sans que cette dernière puisse se dégager de sa responsabilité sur des sociétés tierces même si ces dernières tiennent des droits sur une partie des fonds voisins en vertu d'un bail emphytéotique. Dans ce cadre, elle invoque la théorie de l'apparence et estime qu'elle a pu légitimement se diriger contre la VILLE DE LIEU1.) pour obtenir réparation des dommages.

Elle estime avoir de manière suffisante prouvé la réalité et l'étendue de son dommage par des attestations testimoniales, des photos et des vidéos. Elle insiste sur le caractère anormal des troubles de voisinage.

Elle conclut au rejet du moyen soulevé par la VILLE DE LIEU1.) tiré de la notion d'acceptation des risques au motif que personne ne pouvait anticiper l'envergure et la durée effective des travaux.

En ce qui concerne la base légale de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, invoquée à titre subsidiaire, elle soutient notamment que la VILLE DE LIEU1.) est à qualifier de gardienne des trottoirs en chantier qui présentent en l'espèce un état anormal.

En ce qui concerne les articles 1382 et 1383 du Code civil, elle fait valoir que la VILLE DE LIEU1.), de par sa manière de gérer le chantier « CHANTIER1.) », serait à l'origine du préjudice subi par l'appelante.

L'intimée soulève, comme en première instance, le moyen de nullité de l'exploit introductif d'instance du 24 mai 2018 pour cause de libellé obscur, demande à voir déclarer l'exploit introductif d'instance nul, sinon irrecevable et se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel.

Elle demande à voir

- confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes indemnitaires formulées par la société SOCIETE1.) à l'encontre de la VILLE DE LIEU1.),
- déclarer recevable en la forme et justifié quant au fond son appel incident et par réformation,

- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 3.500 euros à titre de dommages et intérêts résultant des frais et honoraires d'avocat exposés en première instance,
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour la première instance,
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts résultant des frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel,
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour l'instance d'appel,
- condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ qui affirme en avoir fait l'avance.

Discussion

Les appels principal et incident sont à déclarer recevables pour avoir été relevés dans les formes et délais de la loi.

I. Quant au moyen tiré du libellé obscur

Le tribunal a rejeté ce moyen invoqué par la société SOCIETE1.), motif pris que l'exploit introductif d'instance du 24 mai 2018 a suffi aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

La VILLE DE LIEU1.) reproche au tribunal de ne pas avoir retenu que l'exploit d'assignation manque de clarté. Il ne serait pas possible de cerner dans quelle mesure la VILLE DE LIEU1.) pourrait voir sa responsabilité engagée sur base de l'article 544 du Code civil, étant donné que la description des nuisances resterait très vague et imprécise, surtout quant à la question de leur provenance exacte.

La VILLE DE LIEU1.) donne à considérer que la société SOCIETE1.) semble se référer à des nuisances venant de chantiers divers à statuts juridiques divers et ne pouvant pas lui être attribuées dans leur intégralité.

La VILLE DE LIEU1.) soutient encore que les articles 1384 alinéa 1^{er} et 1382 et 1383 du Code civil sont invoqués sans qu'elle ait pu comprendre quelle serait la chose sous sa garde ni en quoi cette chose aurait pu jouer un rôle actif dans la survenance du dommage allégué, ni quelle serait la faute délictuelle qui lui serait reprochée.

Finalement, le dommage allégué de 500.000 euros ne serait pas expliqué ou ventilé.

Aux termes de l'article 154 du NCPC, l'assignation doit contenir « l'objet et un exposé sommaire des moyens ».

La finalité de cet article est que le défendeur puisse savoir avant de comparaître quel est l'objet de la demande pour lui permettre de préparer sa défense au fond, au vu du seul acte d'assignation.

L'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

L'assignation du 24 mai 2018 contient un exposé des faits, un objet précis ainsi que les bases légales invoquées à l'appui de la demande.

La Cour adopte partant la motivation du tribunal pour dire que l'assignation du 24 mai 2018 comprenait tous les éléments nécessaires pour permettre à la VILLE DE LIEU1.) de préparer utilement sa défense.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal de première instance a rejeté le moyen tiré du libellé obscur.

II. Quant au fond

A) Remarque préliminaire

La société SOCIETE1.) base sa demande en indemnisation principalement sur l'article 544 du Code civil en invoquant une responsabilité sans faute du propriétaire d'un fonds dont émanent des troubles causant un préjudice au voisinage et subsidiairement sur les articles 1384 alinéa 1^{er}, sinon 1382 et 1383 du Code civil. Elle précise que la VILLE DE LIEU1.) serait responsable des conséquences dommageables en tant que propriétaire et maître d'ouvrage des travaux qui sont exécutés sur son fonds.

Il est dans un premier temps nécessaire de déterminer et de délimiter le ou les fonds dont émanent d'après l'appelante les nuisances qui ont provoqué le préjudice invoqué afin de pouvoir déterminer qui peut encourir une responsabilité et ce à quel titre.

La société SOCIETE1.) soutient dans son acte d'appel que les troubles proviendraient du projet immobilier « CHANTIER1.) », sis à

LIEU1'.), sur « l'îlot délimité par le RUE1.), l'RUE2.), la RUE3.) et la RUE4.). »

Elle fait encore état de travaux de voirie sur la place RUE3'.), de travaux d'excavation réalisés par la VILLE DE LIEU1.) au niveau de la RUE6.) et d'une sorte de dépôt créé par des corps de métiers en face de la terrasse de son local, réduisant considérablement la surface de la terrasse, rendant la vue pour les clients désagréable et rendant l'accès menant à la RUE6.) difficile.

Il en résulte que deux chantiers différents sont visés par les développements de la société SOCIETE1.) :

- le chantier se concentrant sur une bande de terrain d'environ 50 ares bordée par le RUE1.), la RUE4.), la RUE3.) et l'RUE2.) (ci-après « le chantier CHANTIER1.) »),
- les travaux d'infrastructure mis en œuvre aux abords de ce chantier, pour permettre la pose des réseaux enterrés nécessaires au raccordement en eau, électricité, ligne téléphonique des nouveaux ensembles immobiliers en cours de construction, et la réfection ou le remplacement du revêtement des voies publiques au-dessus des zones ayant été ouvertes.

La Cour constate cependant qu'un troisième chantier dont fait état la VILLE DE LIEU1.), soit celui circonscrit dans une bande de terrain bordée par le RUE1.), la RUE5.), la RUE3.) et l'RUE2.), et qui selon la VILLE DE LIEU1.) est initié sur une parcelle privée par un promoteur privé n'est pas spécifiquement visé par les développements de la société SOCIETE1.), de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y référer pour les besoins de l'analyse des moyens d'appel.

Aux termes des développements de la VILLE DE LIEU1.) non contestés sur ce point, les travaux de réseaux et de raccordement des nouveaux ensembles immobiliers en cours de construction, ont été initiés, soit par la VILLE DE LIEU1.), soit par l'SOCIETE2.), soit par SOCIETE3.) et les travaux de réfection ou le remplacement du revêtement des voies publiques au-dessus des zones ayant été ouvertes ont été confiés dans le cadre d'une co-maîtrise d'ouvrage entre la VILLE DE LIEU1.), l'SOCIETE2.) et l'entreprise SOCIETE3.) par soumission publique à la société SOCIETE5.) sàrl.

B) Quant à la demande basée sur l'article 544 du Code civil

L'article 544 du Code civil 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.

La partie appelante invoque au titre de troubles de voisinage les nuisances occasionnées par la construction du complexe immobilier « CHANTIER1.) » ainsi que par les travaux de voirie respectivement les restrictions de circulation imposés par la VILLE DE LIEU1.).

Pour autant que la responsabilité de la VILLE DE LIEU1.) est recherchée en relation avec la construction du complexe immobilier, donc du chantier « CHANTIER1.) », le tribunal a retenu que c'est à l'emphytéote et non pas à la VILLE DE LIEU1.) qu'incombe la responsabilité au titre de l'article 544 du Code civil.

La société SOCIETE1.) fait plaider avoir actionné à bon droit la VILLE DE LIEU1.) sur base de l'article 544 du Code civil en vertu de la théorie de l'apparence. Selon son raisonnement, la VILLE DE LIEU1.) serait le propriétaire apparent du chantier litigieux. Elle écrit que les tiers de bonne foi qui agissent sous l'empire de l'erreur commune ne tiennent pas leur droit ni du propriétaire légitime ni du propriétaire apparent mais en sont investis par la loi.

La VILLE DE LIEU1.) conclut au rejet de ce moyen au motif que la théorie de l'apparence n'a pas vocation à s'appliquer en matière délictuelle.

La VILLE DE LIEU1.) argumente que les droits réels sur la bande de terrain où se situe le chantier « CHANTIER1.) » ont été transférés suivant contrat de bail emphytéotique du 15 décembre 2014 par la VILLE DE LIEU1.) à un groupement de sociétés qui est le promoteur/maître de l'ouvrage des nouvelles constructions érigées à l'intérieur de ce périmètre.

La VILLE DE LIEU1.) explique que c'est ce groupement de sociétés qui a assuré la direction exclusive du chantier « CHANTIER1.) » et qui est propriétaire des nouvelles constructions pour la durée du bail emphytéotique, soit 75 ans.

La théorie de l'apparence est une construction doctrinale et jurisprudentielle qui tend à protéger les personnes qui avaient la croyance légitime qu'elles avaient contracté avec un mandataire dont les pouvoirs se sont avérés insuffisants ou qui en était dépourvu, mais que les circonstances les autorisaient à ne pas en exiger qu'il produise ses pouvoirs.

L'apparence fait naître directement des droits subjectifs au profit des tiers, notamment celui de voir maintenues, à leur profit, les conséquences d'un acte juridique irrégulier.

Pour que la théorie de l'apparence puisse trouver à s'appliquer, il faut que la croyance de celui qui invoque à son profit cette théorie soit légitime.

Pour que la croyance soit légitime, il faut à la fois qu'il y ait eu apparence de mandat et que les circonstances aient autorisé celui qui se prévaut de la théorie à ne pas vérifier la réalité des pouvoirs du mandataire apparent (Cour 13 janvier 1998, 30, 465).

La société SOCIETE1.) reste en défaut de justifier sur quelle base la théorie de l'apparence, normalement appliquée afin de protéger des tiers de bonne foi qui ont pu légitimement croire contracter avec un mandataire doté des pouvoirs suffisants pour ce faire, donc en matière contractuelle, peut trouver application dans le cadre d'une demande basée sur l'article 544 du Code civil, soit en matière délictuelle.

Elle reste également en défaut de prouver une erreur légitime dans son chef.

Ce moyen est partant à rejeter.

Il est constant en cause que la VILLE DE LIEU1.) est propriétaire du terrain sur lequel s'est déroulé le chantier « CHANTIER1.) ». Cependant, les troubles allégués ne proviennent pas du terrain lui-même, mais des travaux de construction du complexe immobilier « CHANTIER1.) ».

Le tribunal a cité dans le jugement déféré plusieurs extraits du bail emphytéotique concédé par la VILLE DE LIEU1.) suivant acte du 15 décembre 2014, à un groupement de sociétés sur la parcelle destinée à la construction du nouveau complexe immobilier pour une durée de 75 ans.

Il en ressort notamment que « Les travaux, ouvrages et aménagements qui seront réalisés par les sociétés dédiées secondaires (ou leurs ayants droit ou ayants cause à tout titre) sur les Lots ou dans leur tréfonds leur appartiendront en propriété, chacune pour ce qui les concerne, pendant toute la durée de leurs droits réels d'emphytéose sur ces Lots et dans la mesure précisée, le cas échéant, dans l'acte de base des Lots B,C,D et F, La Ville renonçant pour autant que de besoin à toutes dispositions contraires et notamment aux présomptions des articles 552 et 553 du Code civil ».

La Cour ajoute que la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie dispose en son article 13-1 que « *L'emphytéose est un droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir entre le propriétaire et l'emphytéote,*

suivant titre constitutif » ; l'article 13-6 de ladite loi dispose en outre que « L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble sans pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur ».

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 (Le contrat d'entreprise de construction, André Delvaux et Daniel Dessard, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n° 300).

En cas de troubles de voisinage causés par des travaux de construction, la responsabilité quasi-délictuelle doit être rattachée à la qualité de maître de l'ouvrage de celui qui procède aux travaux plutôt qu'à celle de propriétaire du fonds sur lequel les travaux sont entrepris (cf. Cour, 4 février 2009, n° 32445 du rôle).

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu qu'en l'espèce, c'est l'emphytéote qui, sur base des prédites dispositions contractuelles et légales, est seul susceptible d'être considéré comme générateur responsable au sens de l'article 544 du Code civil des nuisances dont se plaint l'appelante.

Par conséquent, pour autant que la société SOCIETE1.) entend engager la responsabilité de la VILLE DE LIEU1.) du chef de nuisances émanant de la construction du complexe « CHANTIER1.) », la Cour approuve le tribunal d'avoir rejeté la demande sur base de l'article 544 du Code civil.

Pour autant que la responsabilité de la VILLE DE LIEU1.) est recherchée sur base de l'article 544 du Code civil, en relation avec les travaux de voirie et d'aménagement dans la RUE3.) et la RUE6.), il est constant en cause que la VILLE DE LIEU1.) est propriétaire de la voirie en cause et qu'elle a été le maître ou co-maître d'ouvrage de ces travaux.

Le tribunal a rejeté la demande en relation avec ce chantier motif pris que la société SOCIETE1.) n'a pas fourni d'éléments concrets permettant d'individualiser les nuisances générées précisément par ces travaux en termes de nature, de durée et de gravité par rapport à celles, bien plus importantes, engendrées par le chantier « CHANTIER1.) ».

La Cour constate que l'appelante reste également en appel en défaut de fournir ces éléments de sorte que le jugement entrepris est à confirmer sur ce point par adoption de motifs.

Il s'ensuit que la demande de la partie appelante sur le fondement de l'article 544 du Code civil est à rejeter.

C) Quant à la demande basée sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil

Pour pouvoir prospérer sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, les demandeurs doivent rapporter la preuve, non seulement de l'intervention d'une chose dans la production du dommage, mais il faut en plus établir un lien, à savoir un rapport de garde entre cette chose et une personne responsable.

Par ailleurs, la présomption de responsabilité édictée par l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil n'est déclenchée que si la preuve du comportement anormal de cette chose est rapportée.

Le tribunal a rejeté la demande sur cette base en ce qui concerne le chantier « CHANTIER1.) » à défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir établi la qualité de gardienne de ce chantier dans le chef de la VILLE DE LIEU1.).

La société SOCIETE1.) ne rapportant pas non plus en appel la preuve de la qualité de gardienne de ce chantier dans le chef de la VILLE DE LIEU1.) et au regard du fait, non contesté, que les preneurs du bail emphytéotique ont eu la maîtrise exclusive de ce chantier, le jugement est à confirmer sur ce point par adoption des motifs.

Pour autant que la société SOCIETE1.) a entendu invoquer le moyen relatif à la théorie de l'apparence en ce qui concerne la base légale tirée de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, la Cour retient qu'ici encore, la société SOCIETE1.) reste en défaut de justifier sur quelle base la théorie de l'apparence peut trouver application dans le cadre d'une demande basée sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, soit en matière délictuelle et qu'elle reste également en défaut de prouver une erreur légitime dans son chef.

En ce qui concerne les travaux de voirie effectués aux abords du chantier « CHANTIER1.) », le tribunal a admis que la VILLE DE LIEU1.), en tant que gardienne de ce chantier, est susceptible d'engager sa responsabilité sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil mais qu'à défaut d'éléments précis permettant d'individualiser les nuisances générées précisément par ces travaux, par rapport à celles, bien plus importantes engendrées par le chantier « CHANTIER1.) », la demande est à rejeter sur cette base.

La société SOCIETE1.) soutient que la VILLE DE LIEU1.) est gardienne des trottoirs en chantier qui présentent un aspect anormal.

La VILLE DE LIEU1.) souligne que l'appelante reste en défaut de préciser quelle chose dont elle aurait eu la garde est censée avoir été source de préjudice, ni en quoi le comportement de cette chose devait être considéré comme anormal. Tout au plus, la rue pourrait être considérée comme relevant de sa garde, mais l'intimée conteste en tout état de cause que les travaux entrepris dans la rue revêtaient un caractère anormal et constituaient une source de nuisances.

Etant donné que la société SOCIETE1.) ne fournit pas, en instance d'appel, d'éléments établissant que ces travaux précis ont engendré des nuisances lui causant un préjudice concret, la Cour confirme le jugement sur ce point par adoption des motifs.

La demande de l'appelante est dès lors à rejeter en ce qu'elle est basée sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil.

D) Quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil

Selon la société SOCIETE1.), la VILLE DE LIEU1.), de par sa manière de gérer le chantier « CHANTIER1.) », serait à l'origine du préjudice qu'elle dit avoir souffert. La perte de chiffre d'affaires trouverait son origine dans la gestion de ce chantier avec les désagréments y afférents.

Elle reproche également à la VILLE DE LIEU1.) de ne pas avoir réagi à ses courriers contenant ses doléances relatives aux nuisances alléguées.

Le tribunal a retenu qu'à défaut de preuve d'une faute ou d'une négligence en relation avec le chantier « CHANTIER1.) » qui serait à l'origine des nuisances dont elle se plaint, elle ne saurait voir engager sa responsabilité.

En ce qui concerne les travaux de voirie et d'aménagement dans la RUE3.) et la RUE6.), la demande de la société SOCIETE1.) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil a également été rejetée.

A défaut d'éléments précis permettant d'individualiser les nuisances générées précisément par ces travaux de voirie, par rapport à celles, bien plus importantes engendrées par le chantier « CHANTIER1.) », c'est à bon droit que la demande de la société SOCIETE1.) a été déclarée non fondée pour autant qu'elle était basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

En effet, tant en ce qui concerne le chantier « CHANTIER1.) », qu'en ce qui concerne les travaux de voirie exécutés aux abords de ce chantier, la société SOCIETE1.) reste en défaut de préciser et a fortiori

d'établir dans quelle mesure « la manière de gérer » le chantier par la VILLE DE LIEU1.) ou tout autre comportement lui reproché serait à qualifier de faute en lien causal avec son préjudice allégué.

Le jugement est dès lors à confirmer sur ce point par adoption des motifs.

E) Quant à la demande à voir instaurer une expertise

La demande indemnitaire formée par la société SOCIETE1.) étant à rejeter sur l'ensemble des bases légales invoquées pour les motifs exposés ci-dessus, sa demande tendant à voir ordonner une expertise comptable pour voir chiffrer son dommage est à rejeter pour défaut de pertinence.

III. Quant aux demandes accessoires

A) Quant aux frais et honoraires d'avocat

La VILLE DE LIEU1.) demande sur base de l'article 1382 du Code civil réparation de son préjudice consistant en les frais d'avocat qu'elle a dû exposer, ayant été contrainte de recourir au service d'un avocat compte tenu de l'attitude de la partie appelante.

Elle demande, par réformation, le montant de 3.500 euros à titre de dommages et intérêts résultant des frais et honoraires d'avocat en première instance. Elle sollicite le montant de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour adopte, que le tribunal a déclaré non fondée la demande de la VILLE DE LIEU1.) en paiement des frais d'avocat exposés pour la première instance, à défaut de preuve de faute dans le chef de la société SOCIETE1.) et à défaut de documentation de ces frais.

En ce qui concerne l'instance d'appel, cette demande est à rejeter pour les mêmes motifs, la VILLE DE LIEU1.) restant toujours en défaut de prouver une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) et de verser un mémoire d'honoraire établissant les frais exposés avec la preuve du paiement de ces frais.

La société SOCIETE1.) conclut en instance d'appel à la condamnation de la VILLE DE LIEU1.) à lui payer, selon ses conclusions récapitulatives du 12 juillet 2022, le montant de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du chef des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû déboursier pour faire valoir ses droits.

La VILLE DE LIEU1.) conclut à l'irrecevabilité de cette demande en application de l'article 592 du NCPC, comme étant une demande nouvelle prohibée en appel.

A défaut pour la société SOCIETE1.) d'avoir spécifié que cette demande est relative à des services d'avocat prestés en première instance, la Cour admet que cette demande se rapporte aux frais d'avocat exposés en instance d'appel de sorte qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle prohibée.

Elle est dès lors à déclarer recevable.

Quant au mérite de cette demande, eu égard au sort réservé au litige et à défaut de preuve d'une quelconque faute dans le chef de la VILLE DE LIEU1.), la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil en réparation de son préjudice constitué par les frais et honoraires d'avocats qu'elle a dû exposer.

B) Quant aux indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige, la décision de première instance est à confirmer en ce qu'elle a rejeté la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Par adoption des motifs des premiers juges que la Cour fait siens, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué une indemnité de procédure de 1.000 euros à la VILLE DE LIEU1.) en première instance.

La demande de la VILLE DE LIEU1.) en allocation d'une indemnité de procédure en relation avec l'instance d'appel est à déclarer justifiée étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais d'avocat qu'elle a dû exposer en appel.

La Cour lui appelle 2.000 euros.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) en règlement des honoraires d'avocat pour l'instance d'appel recevable mais non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en règlement des honoraires d'avocat recevable mais non fondée,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LIEU1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ sur ses affirmations de droit.