Audience publique du dix-neuf janvier deux mille douze

Numéro 35466 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e :

- 1) **A**, charpentier, et son épouse
- 2) **B**, femme de charge, les deux demeurant à L-..., ...,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette, en date du 8 octobre 2009,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

- 1) **X**, charpentier, et son épouse
- 2) **Y**, femme de charge, les deux demeurant à L-..., ...,

intimés aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Revu les arrêts rendus en cause les 11 novembre 2010 et 7 avril 2011 ayant confirmé le jugement de première instance en ce qu'il a condamné A et B in solidum à enlever la toiture couvrant la cour intérieure commune située au rez-de-chaussée de la maison d'habitation sise à Luxembourg-..., ..., ayant réformé le jugement de première instance quant aux modalités de l'astreinte, et ayant nommé un expert « avec la mission de vérifier si, depuis que la cour intérieure commune est recouverte d'une toiture et est aménagée en salon à la seule disposition des parties A et B, l'immeuble tout entier n'est plus convenablement aéré, de sorte que l'humidité par condensation n'est plus évacuée et se répand dans tout l'immeuble où se propagent une odeur nauséabonde et des moisissures sur tous les étages ».

Il reste à toiser le chef de la demande par lequel X et Y ont conclu à l'indemnisation des troubles causés à la jouissance de leur propriété depuis 1995.

Cette demande a été déclarée non fondée en première instance.

Par leur appel incident, les intimés demandent de condamner A et B solidairement, sinon in solidum, à leur payer 25.000 € en réparation des troubles causés à la jouissance de leur propriété.

Ils font valoir que depuis que la cour intérieure est recouverte d'une toiture et aménagée en salon à la seule disposition des appelants, l'immeuble tout entier n'est plus convenablement aéré, de sorte que l'humidité par condensation n'est plus évacuée et se répand dans tout l'immeuble où se propagent une odeur nauséabonde et des moisissures sur tous les étages, que cette situation s'est aggravée au fil des années et est devenue particulièrement invivable depuis l'emménagement d'une famille nombreuse début 2008.

Dans leurs premières conclusions prises après l'arrêt du 7 avril 2011, les intimés demandent encore de condamner les appelants à mettre en place une porte étanche à l'air et aux odeurs entre la cuisine et le local compteur et à réaliser une ventilation correcte de la cuisine par tuyau appliqué en mur à l'extérieur de la cuisine dans un délai de 30 jours à partir de la signification de l'arrêt à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard.

Les appelants déclarent avoir déféré à la condamnation ayant été prononcée à leur égard et concluent au rejet de l'appel incident.

Ils contestent tout préjudice du chef de la situation ayant existé depuis de longues années ; la satisfaction des intimés devrait être considérée comme pleine et entière par la réalisation des travaux de destruction des constructions litigieuses.

Dans leurs dernières conclusions les intimés confirment que les appelants ont enlevé la toiture couvrant la cour intérieure commune.

Les appelants auraient cependant laissé en place un muret en briques de verre.

Ils demandent de :
condamner A et B in solidum à enlever ce muret en briques de verre et à égaliser l'enduit des trois côtés à hauteur de la toiture enlevée, ceci dans un délai de deux mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir et sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard ;
dire que faute par A et B de procéder à ces travaux dans le délai imparti, X et Y sont autorisés à y pourvoir aux frais et place des condamnés par des entreprises de leur choix et dire que dans ce cas, tous les frais sont récupérables contre les condamnés sur simple présentation des quittances des ouvriers, artisans et entreprises à ce employés.

Pour le surplus, les intimés maintiennent leurs conclusions antérieures, mise à part leur demande tendant à la condamnation des époux A-B à réaliser une ventilation correcte de la cuisine par tuyau appliqué en mur à l'extérieur de la cuisine, la ventilation de la cuisine par un tuyau appliqué au mur à l'extérieur de la cuisine étant à présent assurée.

Dans son rapport du 7 mars 2011, l'expert Jean-Claude HENGEN constate d'importantes traces d'humidité au niveau de la salle de bains, au niveau du séjour, en particulier dans les coins supérieurs des murs extérieurs, et, dans une moindre mesure, dans la chambre à coucher.

L'expert déclare avoir vu « que la cuisine du rez-de-chaussée attenant à la cour intérieure aménagée en salle à manger ne peut plus évacuer l'air vicié, d'une part faute de fenêtre et d'autre part suite à la mise en place d'une toiture translucide. Seul un conduit en provenance de la hotte, dont le débit est douteux et insignifiant, évacue l'air vicié vers l'extérieur. Il en résulte que le surplus d'humidité et d'air vicié non évacué s'évacue par un SAS (local compteur) entre les deux maisons situé entre la cuisine et la cage d'escalier d'accès au premier étage. Ainsi l'air se transporte de lui-même par la cage d'escalier vers le premier étage et s'y dépose sous forme d'humidité (...). En conclusion, une fois la toiture au-dessus de la cour aménagée en salle à manger supprimée, l'air vicié pourra s'échapper naturellement par cet espace. De plus, si la cuisine est maintenue au même endroit, il y a lieu :

- de mettre en place une porte étanche à l'air et aux odeurs entre la cuisine et le local compteur,
- de réaliser une ventilation correcte de la cuisine par tuyau appliqué en mur, à l'extérieur de la cuisine. »

Eu égard aux conclusions de l'expert qui n'ont pas été contredites par les développements des appelants, il y a lieu de faire droit à la demande des intimés tendant à condamner les appelants à la mise en place d'une porte étanche à l'air et aux odeurs entre la cuisine et le local compteur.

Il y a de même lieu d'accueillir la demande des intimés relative à l'enlèvement du muret en briques de verre, cette demande n'ayant fait l'objet d'aucune observation, voire contestation des appelants.

Sur base du rapport d'expertise il y a lieu de retenir que les intimés ont subi un dommage par le fait d'avoir été exposés aux conséquences du manque d'évacuation de l'air vicié du rez-de-chaussée, notamment celle de l'apparition de traces d'humidité plus ou moins importantes dans la partie de l'immeuble leur appartenant.

Si la cour intérieure a été recouverte d'une toiture depuis 1995, il faut, toutefois, constater que les intimés ne s'en sont plaints que par leur assignation du 30 octobre 2008 et qu'ils ont eux-mêmes précisé que c'est surtout depuis le début de l'année 2008, au moment où une famille avec trois enfants a emménagé au rez-de-chaussée, que les troubles dus au manque d'aération se sont aggravés.

En tenant compte des éléments qui précèdent, le dommage des intimés est évalué ex aequo et bono à 1.000 €.

Par leurs conclusions tendant à être déchargés de toute condamnation, les appelants visent également la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 750 € ayant été prononcée à leur charge en première instance.

Ils concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500 € ; les intimés demandent une indemnité de procédure supplémentaire pour l'instance d'appel de 3.000 €.

Eu égard à la décision à intervenir, la demande des appelants est à rejeter, une partie qui succombe dans ses moyens ne pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Comme il paraît inéquitable de laisser à charge des intimés l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour faire défendre leurs droits, le jugement de première instance est à confirmer quant à l'octroi d'une indemnité de procédure à leur profit et leur demande est à adjuger pour l'instance d'appel à concurrence de 2.000 €.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

en continuation des arrêts des 11 novembre 2010 et 7 avril 2011,

dit l'appel incident partiellement fondé,

dit la demande en obtention de dommages et intérêts de X et de Y fondée pour le montant de 1.000 €,

partant condamne A et B in solidum à payer à chacune des parties X et Y la somme de 500 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit les demandes présentées en instance d'appel par X et Y fondées,

partant condamne A et B in solidum à mettre en place une porte étanche à l'air et aux odeurs entre la cuisine et le local compteur,

condamne A et B in solidum à enlever le mur de soutènement en briques de verre longeant la falaise au fond de la cour intérieure et à égaliser l'enduit des trois côtés à hauteur de la toiture enlevée,

dit que les deux condamnations ainsi prononcées sont à exécuter dans le délai de deux mois à partir de la signification du présent arrêt, sous peine d'une astreinte de 100 € par jour de retard,

dit que l'astreinte est limitée au montant de 5.000 €,

dit que faute par A et B de procéder aux susdits travaux d'enlèvement du mur de soutènement en briques de verre longeant la falaise au fond de la cour intérieure et d'égalisation de l'enduit des trois côtés à hauteur de la toiture enlevée, dans le délai imparti, X et Y sont autorisés à y pourvoir aux frais et place des appelants par des entreprises de leur choix,

dit que dans ce cas, tous les frais sont récupérables contre les appelants sur simple présentation des quittances des ouvriers, artisans et entreprises à ce employés,

dit non fondée la demande présentée par A et B sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

en déboute,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné A et B à payer à X et à Y une indemnité de procédure de 750 €,

condamne A et B in solidum à payer à chacune des parties X et Y une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné A et B aux frais et dépens de l'instance,

condamne A et B également aux frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais d'expertise, et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean MINDEN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.