- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille quinze

Numéro 41860 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Carole KERSCHEN, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

MP.) ,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 15 mai 2014,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société **FA.) ,**

intimée aux fins du prédit exploit,

comparant par Maître Frédéric NOEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) le Syndicat des copropriétaires de BE.), représenté par GL.),

intimé aux fins du prédit exploit,

réassigné aux fins d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE du 16 juin 2014,

partie défaillante.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 7 décembre 2012, MP.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée FA.) et au syndicat des copropriétaires de la résidence sise (...) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 72.775,37 €, outre les intérêts, et pour voir condamner la société FA.) à achever le mur de séparation entre les immeubles (...), sous peine d'une astreinte. Elle a conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

Elle a exposé qu'elle est propriétaire de l'immeuble sis au numéro (...) à Luxembourg, que suite à la construction d'un immeuble résidentiel de plusieurs étages avec dix logements sur le terrain sis au numéro (...), des dégâts sont apparus à sa propriété et elle a demandé la réparation de son préjudice.

Par jugement du 7 mars 2014, le tribunal :
a déclaré la demande recevable en la forme,
s'est déclaré compétent pour en connaître,
a déclaré la demande non fondée pour autant que dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence sis au numéro (...),
a, sur base de l'article 544 du code civil, condamné la société FA.) à payer à MP.) la somme de 6.399,04 € avec les intérêts légaux à partir du 7 décembre 2012 jusqu'à solde,
a déclaré non fondée la demande de MP.) dirigée contre la société FA.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil,
a condamné la société FA.) à mettre en place une plaque de couverture sur le mur de séparation sur la profondeur de la propriété de MP.) et à achever ces travaux dans le mois à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard,
a débouté MP.) et la société FA.) de leurs demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
a condamné la société FA.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT.

De cette décision - qui n'a pas fait l'objet d'une signification - MP.) a régulièrement relevé appel par acte d'huissier du 15 mai 2014.

Par acte d'huissier du 16 juin 2014, MP.) a fait réassigner le syndicat des copropriétaires de la résidence sise au numéro (...).

Celui-ci n'a pas constitué avocat.

Par application des dispositions de l'article 84, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le présent arrêt est à rendre contradictoirement à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Malgré injonction de conclure à l'adresse du mandataire constitué pour la société FA.) , celui-ci n'a pas conclu.

L'appelante demande de réformer le jugement entrepris quant aux chefs dont elle a été déboutée et de condamner les intimés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à l'indemniser de son préjudice.

Quant à la responsabilité du syndicat des copropriétaires

MP.) demande de déclarer sa demande dirigée contre le syndicat des copropriétaires fondée sur base de l'article 544 du code civil. Elle entend voir retenir la responsabilité du propriétaire actuel du bien, source du dommage.

L'appelante fait plaider que la responsabilité du propriétaire actuel est justifiée par le lien entre la responsabilité et le bien source du dommage, que ce lien confère à l'obligation de réparation un caractère réel qui explique la transmission de la dette de responsabilité aux propriétaires successifs du fonds à l'origine du dommage. (Elle se réfère aux observations de Patrice Jourdain, D.2001, som. com. p. 2231).

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 responsabilité visée par cette disposition légale est engendrée en cas de trouble anormal provenant de la propriété voisine.

Si le trouble est occasionné par un fait de l'homme, toujours est-il que l'article 544 du code civil prévoit un régime particulier de responsabilité, sans obligation de prouver une faute, à charge du voisin, en raison précisément du droit de propriété de celui-ci.

La responsabilité pour trouble anormal de voisinage a, à la fois, un fondement réel, eu égard à la condition posée quant au droit de propriété, et un fondement personnel, le trouble étant un fait de l'homme.

Etant donné que c'est le dépassement des limites du droit de propriété qui est sanctionné par l'application de l'article 544 du code civil dans l'hypothèse d'un trouble anormal de voisinage, le fondement réel de la responsabilité du voisin est à considérer comme le fondement dominant, la responsabilité recherchée est propter rem.

Ceci implique que la responsabilité du propriétaire actuel, donc du syndicat des copropriétaires de la résidence sise au numéro (...), peut être recherchée sur base de l'article 544 du code civil.

(cf. JCl. Civil. art. 544, fasc. 10, n° 47 ; JCl : civ. art 1382 à 1386, fasc. 265-10, n° 57 ; RTDC 1999, Responsabilité délictuelle et contractuelle, Patrice Jourdain, p.638 s. ; Méga code civil Dalloz, 9^e éd. art. 544, n° 57 ; Cass. fr. Civ. 3^e, 11 mai 2000, 98-18.249 ; C.A. Nîmes, ch.civ. 1, 13.11.2007, n° de RG 04/04912).

La réalité du trouble allégué est établie par un « procès-verbal d'expertise » établi par MO.) le 29 juillet 2010, relatif à un constat des lieux de l'immeuble sis au numéro (...), appartenant à MP.) , après les travaux de construction d'un immeuble à appartements sis au numéro (...), et qui renseigne divers désordres, plus particulièrement des fissures, l'aggravation de fissures existantes et des dégâts d'humidité.

La demande de MP.) dirigée sur base de l'article 544 du code civil contre le syndicat des copropriétaires est donc fondée en principe.

Quant à la responsabilité de la société FA.)

Faisant état de fautes et négligences commises par la société FA.) en sa qualité de maître de l'ouvrage de la construction voisine, ayant causé les dégâts apparus à sa propriété, l'appelante demande de déclarer sa demande dirigée contre la société FA.) fondée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Le procès-verbal d'expertise a été dressé par MO.) le 29 juillet 2010 relativement à un constat des lieux de l'immeuble de MP.) , sis au numéro (...), après l'achèvement des travaux de reconstruction d'un immeuble à appartements sis au numéro (...). Un courrier adressé le 30 juin 2011 à FA.) par l'expert MO.) est intitulé « construction de l'immeuble Résidence (...), ayant provoqué des dégâts constatés par l'état des lieux contradictoire le 27 juillet 2010. »

L'expertise retient donc le lien entre le fait de la construction de l'immeuble sis au numéro (...)et l'apparition de dommages dans l'immeuble sis au numéro (...).

La demande dirigée contre FA.) sur base des articles 1382 et 1383 est dès lors également fondée en principe.

Quant à l'indemnisation

Dans l'acte d'appel, MP.) demande de condamner les intimés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de

72.775,37 € avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2012, jour d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Elle conteste les montants indemnitaires proposés par l'expert D.) et retenus par le tribunal. Elle invoque des devis de l'entreprise RO.) établis en avril 2011, avalisés par l'expert MO.).

A titre subsidiaire, l'appelante demande d'ordonner l'audition des experts MO.) et D.) afin d'entendre leurs explications sur les travaux à effectuer et le coût de remise en état.

A titre plus subsidiaire, l'appelante demande de nommer un expert pour départager les positions des experts MO.) et D.) quant au coût de réparation des dégâts.

Par conclusions notifiées le 25 mars 2015, MP.) demande de faire droit à sa demande pour au moins le montant de 22.087,05 € retenu par l'expert MO.) dans un courrier du 14 octobre 2014.

L'expert MO.) n'a pas fait d'évaluation dans son premier rapport.

L'appelante verse l'évaluation de l'expert MO.) du 14 octobre 2014 qui redresse une estimation faite par l'expert D.). L'expert MO.) chiffre les travaux de remise en état au minimum à 18.877,82 €, TVA non comprise. Le coût ainsi chiffré s'élève actuellement, eu égard à l'augmentation du taux de la TVA, à 22.087,05 €.

En considération de cette évaluation faite par l'homme de l'art qui a dressé le rapport sur les désordres existants, la demande de MP.) est à adjuger pour le susdit montant, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 14 août 2012 jusqu'à solde.

Les conclusions de MP.) tendant à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société FA.) à mettre en place une plaque de couverture sur le mur de séparation sur la profondeur de la propriété de l'appelante et à achever ces travaux dans le mois à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard n'ont, à défaut d'appel de la société FA.) , pas à être examinées.

Quant à la demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

MP.) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et de 2.000 € pour l'instance d'appel.

Il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, qu'elle a dû exposer pour faire assurer la défense de ses droits. Il y a donc lieu de faire droit à sa demande.

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,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant :

dit la demande dirigée par MP.) contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise au numéro (...) partiellement fondée sur base de l'article 544 du code civil,

dit la demande dirigée par MP.) contre la société à responsabilité limitée FA.) partiellement fondée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil,

condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise au numéro (...) et la société à responsabilité limitée FA.) in solidum à payer à MP.) la somme de 22.087,05 € avec les intérêts légaux à partir du 14 août 2012 jusqu'à solde,

condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise au numéro (...) et la société FA.) à payer à MP.) une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel,

condamne le syndicat des copropriétaires de la Résidence sise au numéro (...) et la société à responsabilité limitée FA.) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, 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 Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.