

Audience publique du sept décembre deux mille dix-sept

Numéro 43917 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e

AA.) , demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Pierre
BIEL de Luxembourg, du 28 juillet 2016,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg,

e t :

BB.) , demeurant à (...),

intimé aux fins du prédit exploit KONSBRUCK,

comparant par Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 14 octobre 2015, BB.) a fait donner assignation à AA.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'entendre condamner à lui payer les montants de :

- 12.541,23 euros, du chef de frais de remise en état,
- 2.000 euros, du chef de perte de loyer, sinon tout autre montant même supérieur à fixer le cas échéant *ex aequo et bono* par le tribunal,
- 1.146,60 euros, du chef de frais d'expertise,

avec les intérêts légaux sur les montants susmentionnés à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

BB.) sollicitait encore une indemnité de procédure de 3.000 euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande était basée, à titre principal, sur l'article 544 du Code civil, à titre subsidiaire, sur l'article 1384, 1^{er} alinéa du Code civil et, à titre plus subsidiaire encore, sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le demandeur faisait exposer qu'il est propriétaire d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à (...), que cet appartement avait été loué jusqu'au mois de septembre 2014, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 500 euros et que, lors du départ de sa locataire, il avait constaté que l'appartement était affecté de graves problèmes d'humidité.

Les murs et plafonds de la cuisine et de la salle de bains auraient été gorgés d'eau.

Le demandeur aurait alors contacté le bureau d'expertise CC.) , lequel aurait établi, par l'organe de l'ingénieur DD.) , un rapport daté du 30 octobre 2014.

Il résulterait de ce rapport d'expertise que les infiltrations d'eau seraient dues à des travaux exécutés au bâtiment voisin situé à (...), appartenant à AA.) .

Lors de l'installation de la dalle en béton sur la terrasse de son immeuble, AA.) aurait omis de procéder au raccordement de la descente d'eau pluviale et aucun système d'étanchéité n'aurait été mis en place.

Le demandeur aurait dû faire procéder à des travaux de réfection d'un montant total de 12.541,23 euros, se décomposant comme suit :

- 1.944,54 euros (facture n° 9.2015 de la société EE.))
- 8.517,60 euros (facture n° 22.2015 de la société EE.))
- 817,85 euros (facture FF.) du 13 décembre 2014 relative au remplacement des meubles de cuisine endommagés)
- 1.261,24 euros (facture GG.) du 19 février 2015 relative au remplacement des éléments électroménagers de la cuisine).

Il conviendrait par conséquent de condamner AA.) à lui payer le montant de 12.541,23 euros.

Par ailleurs, il aurait, en raison desdits travaux de réfection, subi une perte de loyers du mois d'octobre 2014 au mois de janvier 2015 inclus, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner AA.) au paiement du montant de 2.000.- euros (= 4 x 500.- euros).

En outre, AA.) devrait encore se voir condamner au paiement des frais d'expertise d'un montant de 1.146,60 euros.

Le défendeur concluait au rejet de la demande et sollicitait une indemnité de procédure de 2.500 euros.

AA.) admettait que des travaux avaient été réalisés sur sa terrasse. Cependant, il faisait valoir que ces travaux avaient été dûment autorisés par l'administration communale d'Esch-sur-Alzette et exécutés par un professionnel du secteur, à savoir la société HH.) .

Il contestait que les dégâts observés dans l'appartement du demandeur aient été causés par les travaux réalisés dans son immeuble.

L'action basée sur l'article 544 du Code civil serait subordonnée à l'existence d'un trouble anormal imputable au voisin, ce que la partie adverse resterait cependant en défaut d'établir.

En effet, cette dernière se limiterait, à cet égard, à faire référence au rapport d'expertise CC.) du 30 octobre 2014.

Ledit rapport aurait été dressé à la seule demande de BB.) et ne serait pas opposable au défendeur ; il serait purement unilatéral et violerait le principe du contradictoire.

La responsabilité du défendeur sur les bases légales invoquées à titre subsidiaire, ne serait pas non plus donnée, aucun rôle actif de la chose (en l'espèce inerte) sous garde, aucune faute dans son chef, n'étant établis.

Enfin, il s'opposait au règlement des frais relatifs à l'expertise unilatérale et soutenait qu'à défaut de pièce justificative, la perte de loyers invoquée par le demandeur laissait d'être établie.

Par jugement rendu le 14 juin 2016, le tribunal a déclaré la demande recevable et partiellement fondée. Il a condamné AA.) à payer à BB.) les montants réclamés par ce dernier à titre de réparation, à l'exception de celui relatif à la perte de loyer. Il a en outre alloué à ce dernier une indemnité de procédure de 500 euros.

Pour statuer ainsi, la juridiction du premier degré a pris en considération le rapport d'expertise unilatéral au motif que celui-ci avait été communiqué en cause et soumis à la libre discussion des parties devant le tribunal.

Elle a retenu que le défendeur n'en avait pas contesté l'exactitude ni la non-conformité des travaux litigieux aux règles de l'art ni la réalité des désordres invoqués.

Ces désordres seraient à qualifier de trouble anormal de voisinage au sens de l'article 544 du Code civil, de nature à engager la responsabilité du défendeur.

Le tribunal a considéré que ce dernier ne s'était pas exonéré et qu'il y avait lieu de lui imposer le paiement des montants réclamés, ceux-ci n'ayant pas non plus été contestés, à l'exception du montant de 2.000 euros, réclamé du chef de perte de loyer.

Concernant ce dernier montant, le tribunal a considéré qu'il n'était pas établi que l'appartement ait été inhabitable pendant les travaux de réfection. Il ne serait même pas établi qu'un nouveau contrat de bail ait été conclu au préalable ni que le nouveau locataire ait été dispensé du paiement du loyer.

Ce jugement a été signifié en date du 7 juillet 2016 par BB.) à AA.) .

Par acte d'huissier de justice du 28 juillet 2016, AA.) a régulièrement relevé appel de ce jugement.

L'appelant demande à la Cour de réformer le jugement entrepris et, principalement, de le décharger de toute condamnation prononcée à son encontre en première instance.

L'appelant soutient que les désordres dont se plaint la partie adverse ne lui sont pas imputables et que toute preuve en ce sens fait défaut.

La décision des juges de première instance reposerait uniquement sur le rapport d'expertise unilatéral produit par la partie adverse.

Ce rapport d'expertise lui serait inopposable et devrait être écarté des débats, l'appelant n'ayant été ni présent ni représenté lors des opérations d'expertise de sorte que le principe du contradictoire aurait été méconnu.

En outre, l'expert ne se serait pas rendu dans l'immeuble de l'appelant.

L'appelant conteste les conclusions de l'expert et affirme que les travaux ont été réalisés par un professionnel du secteur, et cela conformément aux plans autorisés par la Commune.

Il soutient n'avoir, à aucun moment, reconnu sa responsabilité dans la genèse des désordres litigieux, contrairement à ce que laisserait entendre le jugement dont appel.

Enfin, l'appelant conteste toute perte de loyer dans le chef de la partie adverse et conclut, sur ce point, à la confirmation du jugement entrepris.

Dans un ordre subsidiaire, l'appelant demande à la Cour de nommer un expert avec la mission de « *dire que les travaux exécutés par Monsieur AA.) l'ont été conformément aux règles de l'art et en conformité avec les plans et autorisation de bâtir délivrée par la Commune.* »

L'intimé, quant à lui, fait valoir que, suite à la communication du rapport d'expertise CC.) , il a mis en demeure l'appelant d'exécuter volontairement les travaux de mise en conformité et que ce dernier s'est volontairement exécuté. Cette circonstance démontrerait à suffisance la reconnaissance par l'appelant de l'exactitude des conclusions de l'expert.

Ce dernier aurait fait correctement son travail puisqu'il se serait rendu sur les lieux et aurait visité les deux immeubles en cause.

Le lien de causalité entre les travaux entrepris par l'appelant et les désordres dont l'intimé demande réparation résulterait, de manière certaine, des conclusions de l'expert.

L'intimé s'oppose à l'institution d'une nouvelle expertise au motif que les travaux de mise en conformité ont été réalisés et achevés depuis plus de deux ans de sorte qu' « *à l'heure actuelle la toiture terrasse de l'appelant est conforme aux règles de l'art.* »

L'intimé conclut à la confirmation du jugement, sauf en ce qui concerne la demande en indemnisation de la perte de loyer. Interjetant appel incident sur ce point, il demande à la Cour de condamner la partie adverse à lui payer le montant de 2.000 euros au titre de perte de quatre mois de loyer.

Avant de pouvoir remédier aux désordres, la cuisine et la salle de bains auraient dû être détruites. Les travaux de réfection auraient eu une certaine ampleur. Dans ces circonstances, l'appartement n'aurait pas pu être mis en location pendant quatre mois.

Appréciation de la Cour

L'article 544 du Code civil dont BB.) se prévaut en ordre principal est conçu comme suit : « *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* ».

Les propriétaires voisins ayant un droit égal à la jouissance de leurs propriétés, les rapports d'équilibre entre les droits respectifs des propriétaires, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, doivent être maintenus.

Le propriétaire d'un immeuble qui détruit ce rapport d'équilibre en imposant à un propriétaire voisin, un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation de nature à rétablir l'équilibre rompu.

En l'espèce, l'intimé estime que les travaux entrepris par l'appelant à sa terrasse lui ont causé un trouble anormal de voisinage en se prévalant d'un rapport d'expertise extra-judiciaire et unilatéral dont l'appelant demande le rejet par réformation du jugement dont appel.

Si les juges sont libres dans leur appréciation de la valeur probante d'une expertise officieuse, ils ne peuvent l'écartier d'emblée à titre d'élément de preuve en raison de son caractère unilatéral.

L'expertise extra-judiciaire, encore appelée expertise officieuse, même unilatérale, peut être produite aux débats judiciaires, à la condition que le principe du contradictoire (ou *de la contradiction*) ait été respecté.

La contradiction suppose que l'expertise ait été communiquée en temps utile, à toutes les parties en cause, à l'instar des autres pièces versées aux débats, avant d'être présentée au juge (cf. Cass. fr. Com. 17.05.1994, Bull. civ. 1994, IV, n° 181 ; Encyclopédie Dalloz, Procédure civile, v° Mesures d'instruction confiées à un technicien, 2010, n° 19).

Autrement dit, une expertise officieuse unilatérale, régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et ne saurait être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cass. lux. 07.11.2002, Pas. 32,363 ; Cass. fr. 3^e Civ., 23.03.2005, Bull. civ. 2005, III, n° 73).

Dès lors que cette condition est remplie, les juges ne sont pas obligés de suivre les conclusions de l'expert officieux (cf. Cass. fr. 1^{re} Civ., 21.04.1970, Bull. civ. 1970, I, n° 132) mais ils peuvent y puiser leur conviction (cf. Cass. fr. 2^e Civ. 30.05.1960, Bull. civ. 1960, II, n° 353).

Il est constant en cause que le rapport d'expertise unilatéral dont se prévaut l'intimé a été communiqué en temps utile à l'appelant et soumis à la libre discussion des parties.

Il peut dès lors être pris en considération comme moyen de preuve.

Il résulte du rapport d'expertise dressé le 30 octobre 2014 par DD.) , ingénieur-conseil au service du bureau d'expertise CC.) et membre de la Chambre des experts (cf. pièce n° 1 de la farde l'intimé) qu'il s'est rendu sur place et qu'il a visité non seulement l'immeuble dans lequel est localisé le sinistre, mais aussi l'immeuble de l'appelant, contrairement aux affirmations de ce dernier.

Ce même rapport retient ce qui suit : « *M. AA.) a bétonné une dalle de son immeuble sis au (...) contre le mur de l'immeuble de M. BB.) sans raccorder la descente d'eau pluviale de la toiture existante et sans que la dalle ainsi que les parties limitrophes aient été revêtues d'une étanchéité.* » (cf. page 5 du rapport).

L'appelant ne conteste pas avoir fait réaliser les travaux en question.

A la lecture dudit rapport et des photos prises par l'expert dans le cadre de sa mission, il apparaît que les murs et le plafond de la cuisine ainsi que le sol et les murs de la salle de bains de l'appartement de l'intimée ont été fortement endommagés par des infiltrations d'eau.

Quant à la cause de ces désordres, l'expert s'est prononcé comme suit : « *Le voisin a construit une toiture terrasse s'étalant jusque contre les murs de l'immeuble de M. BB.) Vu qu'aucune étanchéité, ni remontée d'étanchéité n'a été faite par le voisin M. AA.) et vu que la descente d'eau pluviale de son immeuble n'a pas été raccordée, la masse d'eau pluviale venant de la descente d'eau et celle stagnant sur la dalle s'est infiltrée le long du mur dans son immeuble provoquant d'énormes dégâts dans la cuisine et la salle de bain* » (cf. page 6 du rapport).

Dans ces conditions, l'intimé a rapporté la preuve que le préjudice dont il se plaint a été causé par les travaux entrepris par l'appelant dans son immeuble.

En outre, l'appelant ne conteste pas avoir « *exécuté volontairement des travaux de mise en conformité après réception* » du courrier recommandé de l'intimé, daté du 20 février 2015, auquel était annexé le rapport d'expertise DD.) .

Pour ce même motif, l'institution d'une nouvelle expertise conformément à la demande de l'appelant, s'avère inutile outre que la mission proposée par l'appelant, à savoir, « *dire que les travaux exécutés par Monsieur AA.) l'ont été conformément aux règles de l'art et en conformité avec les plans et autorisation de bâtir délivrée par la Commune* », est tout au plus susceptible de constituer, le cas échéant, le résultat des conclusions de l'expert, mais ne saurait constituer la mission d'une expertise judiciaire.

Eu égard à sa nature, le préjudice plus haut mentionné est à qualifier de trouble anormal du voisinage.

C'est en vain que l'appelant fait valoir que les travaux concernant sa terrasse avaient été dûment autorisés par l'Administration communale d'Esch-sur-Alzette et réalisés par un professionnel du secteur, à savoir la société HH.) .

En effet, la responsabilité basée sur l'article 544 du Code civil est une responsabilité sans faute, de caractère objectif (cf. Cass. 29.06.2000, Pas. 31,438).

La mise en œuvre de cette responsabilité ne requiert pas que le fait imputé au défendeur à l'action soit fautif. Même un fait non fautif, correspondant à une activité licite, est susceptible d'engager sa responsabilité.

Dès lors que le déséquilibre au détriment du voisin demandeur à l'action est constaté, le propriétaire défendeur est responsable du dommage causé par l'exercice de son droit de propriété et il ne saurait s'exonérer de sa responsabilité en établissant que le dommage est dû à l'action d'un tiers, par exemple de l'entrepreneur qu'il a chargé d'exécuter des travaux. Il ne saurait davantage s'exonérer de sa responsabilité en se prévalant d'une autorisation administrative.

S'il est certes loisible à l'appelant d'exercer un recours contre le tiers, en l'espèce la société HH.) , dont la faute est, selon lui, à l'origine du dommage dont l'intimé demande réparation, cette faculté est toutefois sans incidence sur le sort à réserver à la demande litigieuse en réparation entre voisins, fondée sur l'article 544 du Code civil.

C'est dès lors à bon droit que les juges du premier degré ont retenu la responsabilité de AA.) sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

L'appelant ne conteste pas les montants réclamés par l'intimé, à l'exception de l'indemnisation pour perte de loyers.

Dans le cadre de son appel incident, BB.) fait valoir qu'il résulte à suffisance du rapport d'expertise que la démolition de la cuisine et de la salle de bains étaient nécessaires et que les travaux se sont étendus sur plusieurs mois.

L'intimé ne verse aucune pièce justificative permettant de conclure que l'appartement dont il s'agit était en cours de location pendant les travaux de réfection et que, pendant la durée desdits travaux, le loyer n'a pas été payé.

L'intimé reste pareillement en défaut d'établir que l'appartement n'aurait pu être donné à bail qu'avec un retard de quatre mois, lequel retard aurait occasionné une perte de 2.000 euros.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a rejeté ce volet de la demande.

L'appelant demande à être déchargé de la condamnation prononcée de ce chef en première instance et conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure 2.000 euros pour chaque instance.

L'intimé conclut à la confirmation de la condamnation intervenue de ce chef en première instance et conclut à l'obtention d'une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Comme l'appelant succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, il convient de confirmer le jugement déferé en ce qu'il a débouté AA.) de sa demande présentée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de rejeter sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, il convient d'allouer à l'intimé une indemnité de procédure de 750 euros pour l'instance d'appel.

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 principal et l'appel incident,

les déclare infondés et en déboute,

partant confirme le jugement entrepris,

déboute AA.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne AA.) à payer à BB.) une indemnité de procédure de 750 euros pour l'instance d'appel,

condamne AA.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Me Claude COLLARINI sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Daniel SCHROEDER.