Audience publique du vingt-huit juin deux mille.

A

Numéro 21364 du rôle.

Composition:

Irène FOLSCHEID, premier conseiller, président;
Monique BETZ, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Paul WAGNER, greffier assumé.

Entre:

A.) , sans état particulier, demeurant à L- (...)

appelante par un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 8 août 1996,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à Luxembourg,

et:

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ADR1.)
inscrit au cadastre de la commune de LIEU1), section (...) sous le numéro UC1.)
représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur F.)
demeurant à L- (...)

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 29 avril 1999, ayant, par réformation du jugement de première instance, déclaré la demande de A.) recevable et ayant continué les débats aux fins d'instruction du fond du litige.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ADR1.) conclut à l'irrecevabilité, sinon à la prescription de l'action adverse, soutenant que A.) "aurait dû agir au pétitoire (il faut lire: possessoire) c'est-à-dire devant le juge de Paix et cumule actuellement le pétitoire et le possessoire", que, d'autre part, A.) aurait dû agir dans l'année du trouble.

Ces moyens sont à rejeter. En effet, la victime du trouble a le choix entre l'action possessoire et pétitoire, la seule restriction à ce choix étant prévue par l'article 26 du code civil qui dispose que le demandeur au pétitoire ne peut plus agir au possessoire (Romanetti, Traité théorique et pratique des actions possessoires et du bornage, 1^e partie, n° 262).

L'appelante ayant en l'espèce opté pour l'action pétitoire, elle n'est pas soumise au délai d'action d'un an prévu par l'article 23 du code civil.

A.) soutient que les éléments porteurs du mur pignon de la résidence construite sur le terrain adjacent à sa propriété ainsi que des murs de clôture délimitant la cour arrière et les boxes de garage, de même que la tuyauterie d'écoulement des eaux pluviales empiètent sur son héritage; que de plus, entre le mur pignon de la résidence et le mur pignon A.) , il y a un interstice d'environ 15 centimètres; qu'enfin les balcons situés à l'arrière de la résidence disposent d'une vue sur le fonds A.) en violation des dispositions légales et réglementaires.

A.) requiert partant la démolition de tous les ouvrages anticipant sur son héritage sur base des articles 544, 545, 552 et 681 du code civil, ainsi que l'enlèvement, respectivement la démolition des balcons principalement sur base de l'article 20.1.2 du règlement des bâtisses de la commune de LIEU1.), prévoyant une distance de 1,90 mètres et subsidiairement sur base des articles 678 et 679 du code civil.

La Cour se demande en quoi les démolitions demandées par A.) pourraient se rapporter à l'interstice de 15 centimètres laissé entre les murs pignons voisins.

En ce qui concerne les empiètements, contestés par le syndicat, l'appelante soutient qu'il ressort clairement tant des rapports d'expertise Kintzelé du 10.12.1988, que Nilles-Muller du 25.1.1989, que des photos versées que ces empiètements existent bien.

Or, les empiètements invoqués ne sont établis ni par les rapports invoqués, qui intéressent le problème de l'interstice entre les murs pignons voisins, ni par les photos versées sur lesquelles la Cour ne peut rien constater au sujet d'un empiètement de la construction voisine sur le fonds de A.) .

Il y a partant lieu de charger un expert d'examiner si les empiètements reprochés par A.) à la partie intimée existent en indiquant, dans l'affirmative, de quelle manière il peut y être mis fin. L'expert se prononcera également sur la question de l'interstice existant entre les murs pignons voisins.

L'appelante conclut, d'autre part, à la démolition de l'intégralité des balcons érigés en violation des prescriptions légales et réglementaires, faisant observer à ce sujet que le syndicat n'a pas contesté cette demande, concluant seulement dans ses conclusions du 25 août 1999 "à voir déclarer non fondée la demande en démolition des ouvrages anticipant sur l'héritage A.)".

Dans les mêmes conclusions le syndicat conclut également à voir statuer conformément à ses conclusions antérieurement prises en cause, parmi lesquelles celles du 28 novembre 1997 dans lesquelles il déclare maintenir ses conclusions de première instance. Or, dans les conclusions notifiées en première instance le 19 octobre 1995 le syndicat conclut à voir déclarer la demande non fondée et à voir débouter la demanderesse de tous les chefs de sa demande, donc y compris la demande en démolition des balcons.

L'observation de l'appelante est donc contraire aux faits.

A l'appui de cette demande A.) se prévaut en premier lieu de l'article 20.1.2 du règlement des bâtisses de la commune de LIÉU 1.), qui, selon elle, prévoit une distance de 1,90 mètres, sans cependant verser ce règlement des bâtisses, de sorte que la Cour ne peut vérifier ses dires.

Il serait d'ailleurs surprenant que ce règlement des bâtisses prévoie, pour des vues obliques comme celle existant en l'espèce, une distance de 1,90 mètres, laquelle est imposée par l'article 678 du code civil pour les vues directes, l'article 679 imposant pour les vues obliques une distance de 60 centimètres.

Il appert des photos versées par l'appelante que les balcons situés à l'étage supérieur de la résidence sont construits jusqu'à la limite des deux fonds, qu'ils sont donc construits en violation de l'article 679 du code civil.

Les juges décident librement de la sanction à appliquer en pareil cas et peuvent refuser la démolition sollicitée pour lui préférer un aménagement de l'ouverture, tel, par exemple, la pose de cloisons translucides sur une terrasse, si elles sont suffisantes pour interdire toute vue droite ou oblique (JCL Civ., art.675 à 680, n° 18).

Il y a lieu de charger l'expert de la mission de proposer un tel aménagement, adapté à la situation des lieux.

PAR CES MOTIFS:

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 29 avril 1999,

rejette les moyens d'irrecevabilité et de prescription de l'action de A.) ;

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Monsieur Gilles Kintzelé, architecte, demeurant à L - 2551 Luxembourg, 23, avenue du X Septembre, avec la mission:

- d'examiner si et dans quelle mesure les éléments porteurs du mur pignon, les murs de clôture délimitant la cour arrière et les boxes de garage, ainsi que la tuyauterie d'écoulement des eaux pluviales de la résidence sise à ADR1.) , empiètent sur l'héritage de A.) et de rechercher, le cas échéant, les moyens pour mettre fin à ces empiètements;

- de renseigner la Cour sur la question de savoir si l'interstice existant entre les murs pignons voisins se traduit par un empiètement sur le fonds A.) auquel il peut être mis fin par une démolition;

- de proposer un moyen approprié pour empêcher toute vue sur le fonds A.) , à une distance inférieure à 60 centimètres de ce fonds, des balcons situés à l'étage supérieur de la résidence;

ordonne à A.) de consigner au plus tard le 21 juillet 2000 la somme de 25.000.- francs à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou à un établissement de crédit à convenir avec l'autre partie au litige et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 325 du code de procédure civile;

charge Madame le premier conseiller Irène Folscheid du contrôle de la mesure d'instruction;

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 17 novembre 2000 au plus tard;

fixe la continuation des débats au mercredi 20 décembre 2000;

réserve les droits des parties et les frais.