

06/02/1998

(A)

## AUDIENCE PUBLIQUE DU

*six février mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit*

Le tribunal de paix de et à Luxembourg a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

*I)*

B.) , vigneron, demeurant à L- (...)

d e m a n d e u r

comparant par Maître Patrick SANAVIA , avocat, en remplacement de de Maître Jean HOFFELD, avocat, demeurant à Luxembourg

et

Z.) , vigneron, demeurant à L- (...)

d é f e n d e u r

comparant par Maître Serge MARX, avocat, demeurant à Luxembourg

*II)*

Z.) , ingénieur viticole, demeurant à L- (...)

d e m a n d e u r

comparant par Maître Serge MARX, avocat, demeurant à Luxembourg

et

Soc.l.) s.à r.l. et Cie s.e.c.s., établie et ayant son siège social à (...)  
, représentée par son associé-gérant, la société à responsabilité limitée Soc.l.)et Cie  
s.à r.l., elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions

d é f e n d e r e s s e

comparant par Maître NEISS Isabelle, avocat, demeurant à Luxembourg

---

*FAITS*

Par exploit de l'huissier de justice Michelle THILL du 17 octobre 1997 la partie demanderesse B.) a fait donner citation à la partie défenderesse Z.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 31 octobre 1997 à 15.00 heures, salle 1, 17-19 rue du Nord, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL du 29 octobre 1997 la partie demanderesse Z.) a fait donner citation à la partie défenderesse S.C.A.) s.à r.l. et Cie s.e.c.s à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 7 novembre 1997 à 15.00 heures, salle 1, 17-19 rue du Nord, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après avoir entendu les mandataires des parties en leurs moyens et conclusions le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé, le jugement qui suit.

B.) est propriétaire de la maison voisine de celle appartenant à Z.) . Z.) a fait effectuer des travaux de construction et de rehaussement à sa maison.

Par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 1997, B.) a fait donner citation à Z.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour le cité s'entendre condamner à payer au demandeur la somme de 332.651 francs au titre de dommages et intérêts pour le préjudice qu'il affirme avoir subi en relation avec les travaux exécutés par le cité. Le demandeur conclut encore à la condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de procédure de 30.000 francs.

Par exploit d'huissier de justice du 29 octobre 1997, Z.) a fait donner citation à la société en commandite simple S.C.A.) Sarl et Cie s.e.c.s. à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir mettre hors cause Z.) dans l'instance l'opposant à B.) et lui voir substituer la société S.C.A.), subsidiairement, la société S.C.A.) s'entendre dire qu'elle devra prendre fait et cause pour Z.) et la voir condamner à tenir Z.) quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans l'instance l'opposant à B.) et à titre plus subsidiaire voir ordonner un partage des responsabilités entre Z.) et la société S.C.A.).

### *1) Demande principale:*

Le demandeur au principal B.) fait état de problèmes d'infiltration d'eau au niveau de sa cave et des chambres de son immeuble suite aux travaux effectués par Z.) . Pour voir reconnaître la responsabilité de Z.) dans l'origine de ces infiltrations d'eau, il se base sur un rapport d'expertise dressé contradictoirement entre parties. Il se fonde principalement sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil, et subsidiairement sur les dispositions de l'article 544 du code civil pour conclure à la condamnation de Z.) à le dédommager du préjudice dont il se prévaut.

Le défendeur Z.) ne conteste pas la réalité des infiltrations d'eau ni leur relation causale avec les travaux qu'il a fait effectuer à sa maison. Il se borne à faire valoir que la responsabilité de ces infiltrations d'eau incomberait à la société S.C.A.) qui aurait exécuté les travaux en cause et en se prévalant de la faute du demandeur.

a) principe de la responsabilité de Z.)

La responsabilité de Z.) est recherchée principalement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

En l'espèce, le demandeur reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'une faute ou négligence imputable au défendeur, de sorte qu'il est à débouter de sa demande pour autant qu'elle est basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du code civil.

Subsidiairement, le demandeur base sa demande sur l'article 544 du code civil.

Le droit de propriété de celui qui effectue ou fait effectuer des travaux sur son fonds est limité par le droit de propriété non moins étendu de ses voisins. Si les inconvénients causés par lesdits travaux excèdent les limites de la tolérance réciproque entre voisins rompant l'équilibre entre des droits équivalents, ils donnent ouverture à une action en dommages et intérêts sur base de l'article 544 du code civil ( Cour d'appel, 26 février 1997, numéro du rôle 18216, Cour d'appel, 14 juillet 1997, numéro du rôle 18395).

En l'espèce, les infiltrations d'eau subies par B.) excèdent manifestement les troubles normaux du voisinage et la responsabilité du défendeur Z.) doit être retenue sur base de l'article 544 du code civil.

Si le dommage excessif subi par le voisin est la suite d'une faute de l'entrepreneur ou du comportement anormal d'une chose dont il a la garde, le voisin lésé a également une action parallèle contre l'entrepreneur. Le maître de l'ouvrage n'est pas admis, pour échapper à la responsabilité de plein droit qu'il encourt sur le fondement de l'article 544 du code civil, à se prévaloir de ce que le dommage anormal est dû au fait d'un tiers. Le propriétaire maître de l'ouvrage déclaré responsable d'un dommage causé à un immeuble voisin sur base de l'article 544 du code civil peut recourir contre l'entrepreneur dont la faute est la cause véritable du dommage, ce recours aboutissant à une garantie intégrale de la condamnation prononcée contre le propriétaire maître de l'ouvrage à moins qu'une faute de celui-ci, en relation causale avec le dommage, ne soit établie (Cour d'appel, déc.préc.).

Z.) ne saurait partant demander à se voir substituer l'entrepreneur en charge du chantier.

Le défendeur Z.) entend s'exonérer de toute responsabilité en faisant valoir que le préjudice dont se prévaudrait le demandeur serait dû à la seule faute de celui-ci en ce qu'il aurait abusivement refusé au défendeur le droit d'appuyer sa construction contre le mur mitoyen et l'aurait ainsi obligé à procéder à un mode de construction plus compliqué et plus onéreux.

Outre la question de savoir si le demandeur a en l'espèce abusivement refusé le droit au défendeur d'appuyer sa charpente contre le mur mitoyen, respectivement si le consentement du demandeur était requis pour appuyer cette construction contre le mur mitoyen, toujours est-il que cette prétendue faute du demandeur n'est pas en relation causale directe avec le préjudice dont se prévaut actuellement le demandeur. En effet, il n'est pas établi que le préjudice dont se prévaut le demandeur trouve sa cause dans le mode de construction retenu, ni que ces problèmes auraient pu être évités avec un autre mode de construction. Cette argumentation du défendeur ne saurait partant valoir.

Il faut en conclure que Z.) ne peut valablement conclure à sa mise hors cause, ni à son exonération par la faute de B.), de sorte que sa responsabilité doit être retenue sur base de l'article 5444 du code civil.

b) montants réclamés:

- B.) réclame la somme de 132.651 francs au titre de frais de remise en peinture des pièces de sa maison ayant subi les infiltrations d'eau.

Z.) fait valoir que sur le montant ainsi réclamé, il y aurait lieu d'appliquer un taux de vétusté.

Il n'y a pas lieu de faire droit à cet argument de Z.). En effet, la victime a droit à une réparation intégrale, de sorte la réparation doit être effectuée par le responsable du coût du neuf sans qu'il est besoin de tenir compte de l'état du bien immobilier endommagé, étant donné que le remplacement du vieux par le neuf ne constitue pas un enrichissement sans cause, mais une conséquence inévitable de la faute du responsable (jurisprudence citée dans: G. Ravarani: Panorama de la jurisprudence en matière d'indemnisation du dommage, P. 29, p.177, n° 38).

Il y a partant lieu de condamner Z.) au paiement de la somme de 132.651 francs, ce montant n'étant pour le surplus pas autrement critiqué par le défendeur.

- B.) réclame encore paiement de la somme de 60.000 francs au titre de défaut de jouissance et 40.000 francs à titre de dommage moral pour tracasseries. Il fait valoir à l'appui de ces demandes que les infiltrations d'eau incriminées auraient causé de graves problèmes d'humidité dans la maison, le troublant gravement dans la jouissance de cette maison.

Il résulte des pièces versées en cause et notamment du rapport d'expertise que les problèmes d'infiltration d'eau se sont essentiellement soldés par l'apparition de tâches sur les peintures recouvrant les murs et de quelques fissures. Il ne résulte pas des éléments de la cause que le degré d'humidité régnant dans la maison ait été augmenté de façon sensible à la suite des problèmes causés par le défendeur, empêchant le demandeur de jouir normalement de l'immeuble. Le demandeur est partant à débouter de sa demande en paiement de 60.000 francs pour trouble de jouissance.

Concernant la demande en allocation de dommages et intérêts pour tracasseries, le demandeur reste en défaut de rapporter la preuve de son préjudice et à de fournir au tribunal les éléments lui permettant d'évaluer le prétendu préjudice.

- Le demandeur réclame paiement de la somme de 100.000 francs au titre d'indemnité pour fenêtre obstruée.

Le demandeur fait valoir à l'appui de sa demande de ce qu'il aurait installé une fenêtre dans le mur mitoyen. Or Z.) aurait construit un nouveau mur le long de cette fenêtre de sorte que la fenêtre en cause serait actuellement complètement obstruée.

D'après le défendeur, le demandeur ne saurait se prévaloir d'une fenêtre installée au mépris des droits du défendeur dans le mur mitoyen pour réclamer des dommages et intérêts au défendeur.

En vertu de l'article 675 du code civil, l'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque matière que ce soit, même en verre dormant.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le mur dans lequel B.) a installé la fenêtre dont il affirme actuellement qu'elle a été obstruée par la construction du mur par Z.), est un mur mitoyen. Par application de l'article 675 du code civil, il faut conclure que B.) n'était pas en droit d'installer ladite fenêtre dans le mur mitoyen. Il n'est pas prouvé qu'il y ait eu acquisition prescriptive de cette fenêtre. Il faut en conclure que tel que l'affirme Z.) le demandeur B.) ne saurait se prévaloir de la présence de cette fenêtre et de l'obstruction de cette dernière par le mur construit par Z.) pour conclure à l'octroi de dommages et intérêts.

Le demandeur est partant à débouter de ce chef de sa demande.

- Le demandeur B.) a encore demandé à voir condamner le défendeur Z.) au paiement des frais d'expertise s'élevant à 48.966 francs.

Au vu des éléments de la cause et de la responsabilité retenue à charge du défendeur Z.), il y a lieu de faire droit à cette demande.

Il résulte des développements qui précèdent que Z.) est à condamner à payer à B.) la somme de  $132.651 + 48.966 = 181.617$  francs.

B.) est à débouter de sa demande en indemnité de procédure, alors qu'il n'a que partiellement réussi dans son action.

## 2) demande en intervention:

Il résulte des développements faits sub 1) que le défendeur Z.) dispose d'un droit de recours contre l'entrepreneur qui était en charge des travaux si le dommage causé est la suite d'une faute de l'entrepreneur ou du comportement anormal d'une chose dont il avait la garde. Cette action trouve sa base dans les dispositions des articles 1382 et suivants du code civil (cass. belge 14 juin 1968, RCJB 1968, p. 387 et note J.Dabin).

En l'espèce, le défendeur au principal Z.) se fonde sur les conclusions de l'expert Hengen pour dire qu'il en résulterait que les dommages subis par le demandeur au principal seraient dus à une faute de la défenderesse sur intervention société S.C.A.).

Cette conclusion ne s'impose néanmoins pas à la lecture du rapport d'expertise. En effet l'expert se borne à décrire l'origine des infiltrations d'eau (fortes pluies après coulement de la dalle entre le premier et le deuxième étage; défaut d'étanchéité et raccord non performant), sans néanmoins préciser si c'est l'entrepreneur de construction en charge du chantier qui est responsable des problèmes survenus en enfreignant les règles de l'art en effectuant les travaux en cause. Il en résulte qu'il y a lieu de renvoyer le dossier devant l'expert afin de voir déterminer si l'entreprise S.C.A.) a enfreint les règles de l'art dans l'accomplissement des travaux dont elle avait été chargée par Z.)

## PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit les demandes principale et d'intervention en la forme,

*quant à la demande principale:*

dit cette demande partiellement fondée,

condamne Z.) à payer à B.) la somme de 181.617 francs, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

B.) condamne Z.) aux frais de l'instance introduite contre lui par

déboute B.) de sa demande en indemnité de procédure,

*quant à la demande en intervention:*

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et commet, pour y procéder

Monsieur Jean-Claude Hengen

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de déterminer si l'entreprise S.C.A.) a enfreint aux règles de l'art dans l'exécution des travaux dont elle avait été chargée par Z.) ,

ordonne à Z.) de consigner, au plus tard le 20 février 1998 la somme de 15.000 flux à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à un établissement de crédit à convenir avec l'autre partie au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le magistrat qui a ordonné l'expertise,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 24 avril 1998 au plus tard,

refixe l'affaire au 15.5.1998 à 9.00 heures, salle 1,

réserve les droits des parties et les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique de ce jour par Nous Marianne HARLES, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Patrick BAASCH, qui ont signé le présent jugement date qu'en tête.