

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire n° 3723/24
Rôle n° L-CIV-422/24

AUDIENCE PUBLIQUE DU 27 NOVEMBRE 2024

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre :

1) le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

3) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

les trois comparaissant par Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg, Maître GROSS représentant dans le cadre de la présente procédure la société à responsabilité limitée ÉTUDE D'AVOCATS GROSS ET ASSOCIÉS SARL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, ayant mandat pour défendre les intérêts des parties requérantes,

et

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse,

comparaissant par son père, PERSONNE4.), et sa mère, PERSONNE5.), mandatés en vertu d'une procuration du 7 novembre 2024 pour représenter leur fils devant la juridiction de ce siège dans le présent litige.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 26 juin 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.), représentée par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent donner citation à PERSONNE3.) à comparaître le 22 juillet 2024 à 09.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique de vacation à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'audience publique de vacation du 22 juillet 2024, les débats furent fixés au 13 novembre 2024 à 15.00 heures, salle JP.1.19.

À l'appel des causes à l'audience publique du 13 novembre 2024, Maître Ralph PEPIN, se présentant en remplacement de Maître David GROSS pour les parties demanderesses, et les parents du défendeur, PERSONNE4.) et PERSONNE5.), dûment mandatés suivant procuration, firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 27 novembre 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 26 juin 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de leur demande

- à voir ordonner la cessation du trouble causé par la partie défenderesse par suite de ses locations à des personnes tierces de son appartement sis dans ladite résidence, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour jusqu'à cessation totale du trouble,

- à voir condamner la partie défenderesse à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.) une indemnité pour préjudice moral de 5.000 euros et aux deux autres copropriétaires chaque fois une de 2.500 euros,

- à voir condamner la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de 1.500 euros au vœu des articles 1382 et 1383 du Code civil pour les frais d'avocat engagés et d'une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Les parties demanderesses concluent encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

1) Les moyens des parties :

À l'appui de leur acte introductif d'instance, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) firent exposer que par suite de l'exercice d'une activité Airbnb/Booking par PERSONNE3.) dans son appartement sis dans la même résidence à ADRESSE3.), leur tranquillité et le bon fonctionnement de la copropriété ne pourraient plus être garantis. Cette mise en location, illégale, serait à l'origine de débordements et nuisances consistant en bruits incessants par des visiteurs errant dans l'immeuble, l'accès non autorisé aux garages ouverts, le claquement intempestif de portes etc. engendrant des troubles de sommeil mais également la constatation de dégâts aux parties communes outre la présence de mégots sur différents balcons.

Plusieurs avertissements seraient restés sans effet et il aurait fallu recourir aux forces de l'ordre par suite d'incidents répétés, notamment les 8 et 9 mars 2024.

La demande serait basée principalement sur l'article 544 du Code civil alors que les troubles auxquels les autres copropriétaires se trouveraient exposés causeraient des inconvénients tels que l'équilibre entre les droits équivalents des voisins serait distordu et qu'ils seraient de nature anormale justifiant réparation.

Le syndicat des copropriétaires et les voisins immédiats solliciteraient ainsi l'allocation de respectivement 5.000 euros et deux fois 2.500 euros à titre de préjudice moral.

Subsidiairement, la demande serait basée sur l'article 6-1 du Code civil selon lequel « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* », et ce pour les mêmes montants par rapport aux prédites parties demanderesses, toujours à titre de préjudice moral.

Encore plus subsidiairement, la demande serait basée sur la responsabilité contractuelle telle qu'elle résulterait du règlement de copropriété. Celui-ci interdirait formellement dans son article 6 toute exploitation commerciale, ce que serait manifestement l'activité du copropriétaire contrevenant par son

affiliation à Airbnb respectivement Booking. Les demandes seraient toujours les mêmes, en raison du préjudice moral accru.

En dernière subsidiarité, la demande serait basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Lors des débats à l'audience du 13 novembre 2024, le mandataire des parties demanderesses réitéra sa demande et se basa sur ses pièces pour conclure au bien-fondé de sa demande.

Il insista notamment sur la première pièce, un extrait du règlement de copropriété qualifiant l'immeuble comme étant à destination résidentielle et interdisant toute exploitation commerciale, artisanale ou industrielle. Pour les demandeurs, l'activité Airbnb voire Booking du copropriétaire cité aurait justement été de nature commerciale.

L'avocat versa encore des avertissements adressés à l'intéressé, notamment par courriel, le prévenant de l'emplacement irrégulier d'un coffret à clés dans le hall d'entrée ainsi que des lettres recommandées avec accusé de réception. Des récépissés signés avec la mention « destinataire » attesteraient à suffisance la réception effective des courriers par la partie adverse.

Trois attestations testimoniales émanant de PERSONNE1.), PERSONNE6.) et PERSONNE2.) illustreraient encore les faits reprochés. Il s'agirait d'une répétition de soirées avec un nombre important de personnes, hurlant, riant, dansant, de la musique à haut volume, des individus se promenant dans les communs et laissant des mégots et cendres par terre, dans les bacs à fleurs ou carrément sur les carpettes devant les portes d'appartement.

Plusieurs annonces faites sur les plateformes « MEDIA1.) », « MEDIA2.) » et « MEDIA3.) » seraient également fournies en pièces.

Le mandataire des demandeurs estima avoir à suffisance démontré les troubles et insista notamment sur ce que l'article 544 du Code civil serait constitutif d'une responsabilité sans faute.

Sur question du Tribunal, l'avocat fit état d'avoir tiré les annonces des différentes plateformes au mois de juillet 2024, postérieurement à l'introduction de la présente instance. Il considérerait dès lors l'activité comme étant toujours en cours et demanderait à y voir mettre un terme, le cas échéant sous peine d'astreinte. Malgré insistance du Tribunal, il ne put préciser comment l'astreinte devrait être appliquée et finit par se rapporter à prudence de justice.

À toutes fins utiles, les parties demanderesses firent encore verser le procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024 pour prouver que sous la résolution n° 7, les copropriétaires présents et représentés ont donné mandat au syndic de charger l'étude d'avocats GROSS ET ASSOCIÉS d'une action contre le copropriétaire PERSONNE3.).

La partie défenderesse fut représentée à l'audience par ses parents, PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Ils entendirent nuancer les accusations adverses en invoquant une seule intervention policière et en précisant que l'appartement serait la résidence principale de leur fils qui se trouverait actuellement en Asie.

Suivant les parents, PERSONNE3.) n'aurait jamais reçu un courrier d'avertissement de la part de la copropriété et ils entendirent préciser qu'il se verrait en continuité voler son courrier, à l'exception des publicités. Sur question du Tribunal, ils assurèrent s'occuper de l'appartement de leur fils et de la réception des courriers.

Ils contestèrent en bloc les accusations adverses qui seraient malicieuses et sans fondement. Il n'y aurait aucune preuve quant à des dégâts matériels causés par les occupants de l'appartement.

Si au départ les déclarations des parents semblaient soutenir que l'appartement n'était pas donné en location, ils durent, sur insistance du juge, finir par reconnaître que tel avait été le cas, toutefois juste durant les week-ends. Il n'y aurait pas eu d'occupation régulière par des tiers.

Actuellement, l'appartement serait vide et inoccupé, les annonces auraient été retirées des plateformes.

Pour les parents du défendeur, l'article 2 du règlement de copropriété assurerait à chaque copropriétaire la jouissance libre de ses lieux privatifs tandis que l'article 6 interdirait uniquement l'exploitation commerciale.

Ils estimeraient que la location de l'appartement sur lesdites plateformes ne correspondrait pas à une activité commerciale, tout en reconnaissant que des factures auraient été émises, comportant de la TVA. PERSONNE4.) insista même qu'à l'aide des agissements de son fils, l'État percevrait ces taxes.

Outre que leur fils n'aurait pas enfreint au règlement de copropriété, il n'aurait certainement pas exercé une activité commerciale. En tout état de cause, la partie adverse resterait en défaut de rapporter une preuve tangible des nuisances voire des endommagements allégués.

L'avocat des demandeurs réitéra sa demande en insistant sur la réparation du préjudice moral, non matériel. Il estima pour sa part les preuves suffisantes pour conclure à la condamnation de la partie adverse.

2) La motivation :

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en cessation de trouble qui serait causé par le passage continu de sous-locataires bruyants dans l'appartement d'un copropriétaire basée principalement sur l'article 544 du Code civil, subsidiairement sur l'article 6-1 dudit code, plus subsidiairement sur la responsabilité contractuelle pour violation des prescriptions du règlement de

copropriété et en dernière subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

En tout état de cause est demandé que soit ordonnée la cessation des troubles sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour jusqu'à terme.

Quant à la demande basée sur l'article 544 du Code civil :

« 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 les droits équivalents » (article 544 du Code civil).

« Le tribunal rappelle que sous l'appellation troubles de voisinage s'entend généralement tout dommage causé à un voisin, ces troubles se définissant comme les « dommages causés à un voisin (bruit, fumées, odeurs, ébranlement etc.) qui lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause » (Encyclopédie DALLOZ, troubles de voisinage, n°1).

Pour la mise en œuvre de la responsabilité pour trouble de voisinage, l'anormalité du trouble est la condition indispensable à l'admission du trouble de voisinage. Cette anormalité est souverainement appréciée par les tribunaux, les juges du fond appréciant notamment en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage (Encyclopédie DALLOZ, op. cit. n° 38 à 40).

En règle générale, le trouble ne sera considéré comme anormal que lorsque la situation perdure, c'est-à-dire lorsque le trouble prend sa source dans une situation durable et répétitive (Encyclopédie DALLOZ, op. cit., n° 44 ; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n° 202).

Par ailleurs, la responsabilité pour troubles de voisinage a un caractère objectif, de sorte qu'elle existe en dehors de toute faute. La seule preuve à rapporter par le demandeur est celle du préjudice (La responsabilité Civile par Georges RAVARANI, n° 2002 ; Jurisclasseur civil, sub. art. 1382-1386, Fasc. 265-10, n° 58) » (TAL, 8^e chambre, 17 avril 2007, n° 106/2007).

Il résulte de ces développements que le juge du fond apprécie souverainement la réalité et l'anormalité du trouble dans le cadre d'une vie en société normale sur base du préjudice prouvé par celui qui se prévaut dudit article.

En l'espèce, il ressort des attestations testimoniales de PERSONNE1.), PERSONNE6.) et PERSONNE2.) qu'ils se sont, d'une façon générale et sans précision de dates voire de fréquence, vus privés du calme et de la tranquillité à laquelle ils estiment pouvoir s'attendre dans le cadre d'une vie en copropriété normale par le passage continu d'occupants de l'appartement du défendeur. Il

est reproché à ceux-ci d'avoir causé des bruits, diurnes et nocturnes, avec leurs bagages, des fêtes organisées, discussions, claquements de portes, d'avoir emmené des chiens qui auraient fait leurs besoins un peu partout, y compris dans les parties communes.

Des photographies sont versées montrant des mégots ainsi que des excréments sur une carpepe dont l'origine proviendrait des occupants de l'appartement en question.

Il est également établi que le syndic a été actionné et qu'avec l'accord de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2024, il a été mandaté de charger l'étude d'avocats GROSS ET ASSOCIÉS d'introduire une action en justice contre le copropriétaire contrevenant.

Malgré la tentative des parents du cité de minimiser les faits en suggérant qu'il ne s'est agi que de faits occasionnels, il résulte des attestations testimoniales que les voisins ont subi des désagréments répétés et sur une période prolongée.

En conséquence, le préjudice accru aux demandeurs des faits du défendeur résulte de l'ensemble des éléments objectifs du dossier. Il en résulte également que les troubles subis dépassent ceux à considérer comme normaux dans une copropriété.

La demande telle que formulée sur base de l'article 544 du Code civil est dès lors à déclarer fondée en son principe.

Les demandeurs sollicitent de la part du Tribunal qu'il ordonne au défendeur la cessation des troubles sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard ainsi que sa condamnation à payer à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral 5.000 euros au syndicat des copropriétaires et 2.500 euros chaque fois à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Lors des débats et sur question du Tribunal, les parties demanderesses ont maintenu leur demande de condamnation de la partie adverse à une astreinte sans pour autant préciser comment elle pourrait s'appliquer.

Il s'avère en effet que ce qui est en cause pour le trouble de voisinage est surtout la présence d'étrangers dans la copropriété qui s'y trouvent suite à des insertions d'annonces de location Airbnb sur différentes plateformes par le propriétaire de l'appartement.

Or, il n'est pas précisé si l'astreinte devrait sanctionner le maintien de ces insertions ou la présence d'étrangers dans l'immeuble.

Dans ces circonstances et en l'absence de précisions, le Tribunal doit déclarer la demande non fondée.

Concernant les préjudices moraux invoqués par les trois parties demanderesses, ils se trouvent à suffisance décrits dans les attestations testimoniales et résultent également du mandat donné à l'avocat par le syndic sur insistance du syndicat des copropriétaires.

Ils sont dès lors établis en leur principe. Quant au quantum, le Tribunal entend faire une appréciation ex aequo et bono et retient des dommages-intérêts à hauteur de 1.000 euros pour la copropriété et de chaque fois 500 euros pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il échoit par conséquent de condamner PERSONNE3.) dans ces mêmes proportions.

Les parties demanderesses concluent encore à se voir allouer une indemnité de 1.500 euros pour frais d'avocats exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et une indemnité de procédure du même montant sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour prospérer dans une demande basée sur la responsabilité civile, il faut que la partie qui s'en prévaut justifie d'une faute dans le chef de son adversaire qui a donné lieu à un préjudice par un lien de cause à effet manifeste.

En l'espèce, les demandeurs ne justifient ni d'un montant ni d'un paiement effectif de frais et honoraires d'avocat dans le présent dossier, de sorte que leur préjudice n'est pas établi.

Il échoit par conséquent de les débouter de cette demande.

Malgré des courriels manifestement réceptionnés par PERSONNE3.) car envoyés à son adresse électronique respectivement lui envoyés par recommandé avec accusé de réception visé par l'intéressé, il n'a pas cessé l'activité litigieuse causant préjudice aux copropriétaires. Ils se sont ainsi vus obligés d'agir en justice et d'engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge.

Il échoit par conséquent de déclarer la demande fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 500 euros étant jugé adéquat.

En l'absence d'indication d'un moyen d'urgence, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence PERSONNE3.).

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

la **dit** partiellement fondée sur base de l'article 544 du Code civil,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.) le montant de 1.000 (mille) euros et à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chaque fois le montant de 500 (cinq cents) euros à titre de préjudice moral,

dit non fondée la demande à voir cesser l'activité sous peine d'astreinte,

déboute pour le surplus,

dit non fondée la demande en paiement des frais d'avocats et en **déboute**,

dit partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ALIAS1.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 500 (cinq cents) euros à ce titre,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN