

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 78/25

Dossier no. L-CIV-206/24

## AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 9 JANVIER 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### ENTRE

1) **PERSONNE1.),**

2) **PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demandereses,** comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

### ET

**PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,** comparant par Maître Maximilien WANDERSCHIED, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### FAITS

Par exploit du 18 mars 2024 de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 18 avril 2024 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 20 novembre 2024, lors de laquelle Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Christian BOCK, se présenta pour les parties demanderesse, tandis que Maître Maximilien WANDERSCHIED comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis

## LE JUGEMENT QUI SUIVIT

### **A. Les faits constants**

Au mois de janvier 2023, PERSONNE3.) a entamé des travaux de rénovation au sein de son appartement sis au 3<sup>ème</sup> étage de la Résidence ADRESSE3.) à L-ADRESSE3.), appartement, qui se situe au-dessus de l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 18 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont cité PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie citée à payer aux parties demanderesse la somme de 8.358,06 euros TTC à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices subis, plus spécifiquement du fait des troubles anormaux de voisinage, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer ex aequo et bono par le tribunal, ce montant augmenté avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 25 octobre 2023, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement ;
- voir condamner la partie citée à faire remédier définitivement et conformément aux préconisations reprises dans le rapport d'expertise et à faire réaliser tous les travaux nécessaires dans ce contexte à ses seuls frais, au plus tard à l'expiration d'un délai de trente jours à compter du jugement à intervenir, sinon endéans tout autre délai à impartir par le tribunal, sous peine d'une astreinte d'un montant de 500 euros par jour de retard constaté ;
- voir condamner la partie citée à payer aux parties demanderesse une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-206/24.

A l'audience des plaidoiries, les parties demanderesse augmentent leur demande à 9.478,14 euros TTC, le taux de TVA se chiffrant à 17 %.

Il échet de leur en donner acte.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'aucun état des lieux des appartements voisins ou des parties communes de la résidence n'a été réalisé préalablement aux travaux. Aucune assurance « Tous risques chantiers » n'aurait été souscrite par la partie citée. En date du 3 février 2023, la locataire des parties demanderesses aurait signalé l'existence d'un premier dégât dans sa salle de bains consistant dans des spots encastrés délogés, de la poussière et de la pierraille tombant du plafond sur le sol, les appareils sanitaires et les meubles. Dans son rapport d'expertise contradictoire dressé en date du 12 octobre 2023, l'expert PERSONNE4.) aurait dressé un décompte détaillé des frais occasionnés par l'entreprise générale SOCIETE1.) SA lors des travaux de rénovation qu'elle a effectués dans l'appartement de la partie citée retenant un montant total de 3.507,25 euros HTVA. Nonobstant mise en demeure, la partie citée refuserait de les indemniser. La demande est basée principalement sur l'article 544 du Code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. Leur préjudice se composerait des frais de remise en état d'un montant total de 3.507,25 euros HTVA, soit 4.103,48 euros TTC, des frais et honoraires d'avocat de 3.500 euros et des frais d'expertise d'un montant de 754,58 euros, ce qui ferait un montant total de 8.358,06 euros TTC.

La partie citée s'oppose à la demande en faisant valoir que tout arrangement a échoué en raison de la mauvaise foi de la partie adverse. Il résulterait de l'expertise SOCIETE2.) et SOCIETE3.) que les dégâts dans la salle de bains se trouvent en relation causale avec les travaux réalisés dans l'appartement de la partie citée, mais non pas les fissures survenues dans le reste de l'appartement. Il ne s'agirait que de suppositions. Une expertise ne serait plus possible au motif que la partie adverse aurait d'ores et déjà réalisé les travaux de rénovation. Les parties adverses ne rapporteraient pas la preuve d'un lien de causalité et d'une faute dans le chef de la partie citée. Subsidiairement, les frais de remise en état devraient être limités à la salle de bains. La partie citée s'oppose ensuite à la prise en charge des frais d'expertise en faisant valoir que l'expertise PERSONNE4.) a été instituée à la demande des parties demanderesses et l'expertise SOCIETE2.) faite le même jour aurait eu le même résultat. Elle conteste encore les frais d'avocat au motif qu'elle a tout le temps essayé de trouver une résolution amiable du litige.

Les parties demanderesses font répliquer que deux expertises ont dû être faites en raison du comportement du représentant de la société SOCIETE1.) sur place. La partie citée n'aurait pas informé le syndicat de la réalisation des travaux et elle n'aurait pas fait établir un état des lieux avant travaux. Elles ajoutent ensuite que l'expertise PERSONNE4.) aurait été plus complète que l'expertise SOCIETE2.). Les fissures seraient toujours présentes. Elles renvoient à l'état des lieux d'entrée qu'elles ont fait dresser avec leur locataire.

La partie citée estime que ledit état des lieux d'entrée n'a aucune valeur probante compte tenu de son ancienneté.

## **D. L'appréciation du Tribunal**

### 1) La recevabilité de la demande

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

### 2) Le bien-fondé de la demande

#### **a) Les frais de remise en état**

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 les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents ».

Ledit article institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui. Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales. Le propriétaire qui, même par des activités licites, détruit ce rapport d'équilibre, doit réparer le dommage causé aux voisins.

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 précité (Cour 14 juillet 1997, n° 18.393 du rôle).

Le trouble de voisinage suppose la création d'un déséquilibre entre l'usage de leurs droits par des propriétaires voisins, c'est à dire l'existence d'un dommage excessif ayant pour cause un fait non fautif du propriétaire dans sa manière d'user de son droit de propriété.

Si la loi et la jurisprudence n'exigent pas de faute pour mettre en jeu la responsabilité découlant de l'article 544 du Code civil, elles exigent en revanche l'existence d'un trouble devant excéder les inconvénients normaux du voisinage. Seuls les inconvénients qui excèdent les limites de la tolérance réciproque entre voisins et qui rompent de ce fait l'équilibre entre les charges du voisinage, obligent le propriétaire à réparer le dommage qu'il a causé par son fait. Le trouble doit donc présenter une certaine intensité.

Il y a lieu à réparation dès lors qu'une relation directe de cause à effet est établie entre la propriété d'un voisin et le préjudice excédant la norme subie par l'autre.

Spécialement, il y a lieu à indemnisation en matière de construction dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin à condition que ce préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction exécutés à proximité.

Les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage, mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence.

Conformément à l'article 1315 alinéa 1er du code civil, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de prouver que le dommage allégué (fissures au niveau des plafonds dans la salle de bains, le séjour et la chambre/le bureau, décrochage des spots et existence de poussière et pierraille tombant du plafond) est imputable à PERSONNE3.).

Il est constant en cause qu'à partir du mois de février 2023, PERSONNE3.) a fait réaliser des travaux de rénovation dans son appartement sis au 3<sup>ème</sup> étage au-dessus de l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Il est également constant en cause qu'aucun état des lieux avant travaux n'a été établi.

S'agissant du rapport d'expertise établi en date du 12 octobre 2023 par PERSONNE5.) du bureau d'expertises SOCIETE4.), il y a lieu de relever que si le tribunal de céans ne peut refuser d'examiner ledit rapport versé comme pièce régulièrement aux débats et soumis à la discussion contradictoire, il ne peut cependant se fonder exclusivement sur cette expertise non judiciaire réalisée à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), qui ont également payé les frais d'expertise, et ce même si elle l'a été en présence des parties.

Le prédit expert confirme les dégâts allégués dans la salle de bains de l'appartement de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), dégâts qui trouvent leur origine dans la mise à nu de la dalle.

Il convient de rappeler dans ce contexte que PERSONNE3.) ne conteste pas que les travaux qu'elle a réalisés dans son appartement sont à l'origine des dégâts survenus dans la salle de bains de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

L'existence d'un lien de causalité entre les travaux litigieux et les dégâts affectant la salle de bains est dès lors établie.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est donc à dire fondée en son principe sur base de l'article 544 du Code civil en ce qui concerne dégâts affectant leur salle de bains.

S'agissant des fissures affectant le reste de l'appartement, les conclusions de l'expert PERSONNE5.) sont vagues et imprécises. Il suppose que ces fissures se sont formées lors des travaux de décapage effectués dans l'appartement de PERSONNE3.) mais sans se baser sur un quelconque élément objectif. L'expert mandaté par l'assureur de la société SOCIETE1.) ne confirme pas l'existence d'une relation causale entre ces fissures et les travaux litigieux. L'état des lieux d'entrée qu'ont fait établir PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ensemble avec leur locataire au début du bail en date du 30 mars 2012 est

trop ancien afin de permettre au tribunal d'en tirer une quelconque conclusion pertinente et concluante concernant les fissures litigieuses. Par ailleurs, ni les photographies versées en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) montrant l'existence de fissures, ni la facture de la société SOCIETE5.) documentant la réalisation de travaux de réparation ne permettent pas de corroborer leurs dires concernant l'existence d'un lien de causalité entre les travaux litigieux et les fissures en question.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments qu'exceptés les dégâts dans la salle de bains, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapportent pas la preuve que les fissures dans le reste de leur appartement et le préjudice en découlant aient pour cause les travaux réalisés par PERSONNE3.) dans son appartement.

L'article 1382 du Code civil prévoit que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Suivant l'article 1383 du même code, chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Au vu de ce qui précède, il échet également de retenir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapportent pas non plus la preuve d'un fait ou d'une faute de PERSONNE3.) qui se trouverait en relation causale avec les dégâts allégués dans leur appartement, exceptée la salle de bains.

En guise d'indemnisation des dégâts survenus dans la salle de bains et compte tenu de la facture établie par la société SOCIETE5.) en date du 14 novembre 2024 pour les travaux de remise en état, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont droit à se voir allouer la somme totale de 907,25 euros HTVA (175 + 440 + 182,25 + 110), soit 1.061,48 euros TTC ainsi qu'un montant de 400 euros HTVA, soit 468 euros TTC pour le nettoyage de la salle de bains tel que cela a été retenu par l'expert PERSONNE5.) dans son rapport d'expertise, montants qui ne sont pas spécialement contestés par PERSONNE3.).

PERSONNE3.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme totale de 1.529,48 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 25 octobre 2023, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Pour le surplus, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation des frais de remise en état est à dire non fondée sur toutes les bases légales invoquées.

## **b) La réparation en nature**

Etant donné que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont principalement réclamé indemnisation de leur préjudice, qu'ils ont procédé à la réparation de leur préjudice par l'intermédiaire de la société SOCIETE5.) et que leur demande en indemnisation de leur

préjudice a été partiellement déclarée fondée par le tribunal, leur demande tendant à une réparation en nature est à rejeter.

### **c) Les honoraires d'avocat**

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande tendant à voir condamner PERSONNE3.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de prouver une faute dans le chef de PERSONNE3.), un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

Il y a dès lors lieu d'analyser en premier lieu si PERSONNE3.) a commis une faute.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou encore si elle résulte d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient pas d'une faute dans le chef de PERSONNE3.), qui n'a fait qu'user de son droit de résister à une action de justice.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

#### **d) Les frais d'expertise**

Compte tenu de l'utilité de l'expertise établie par PERSONNE6.) en date du 12 octobre 2023 concernant les dégâts allégués dans salle de bains et l'évaluation du préjudice en résultant et compte tenu de la facture établie par le prédit expert à concurrence d'un montant de 754,58 euros TTC, preuve de paiement à l'appui, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement de cette somme est à dire fondée.

PERSONNE3.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 754,58 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

#### **e) Les demandes accessoires**

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 750 euros.

PERSONNE3.) est dès lors condamnée à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 750 euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE3.) succombant à l'instance, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

### **PAR CES MOTIFS**

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

**dit** la demande recevable,

la **dit** partiellement fondée au titre des frais de remise en état,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 1.529,48 euros TTC au titre de frais de nettoyage et de remise en état, avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, jusqu'à solde, et les déboute pour le surplus,

**ordonne** la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à une réparation en nature, partant en déboute,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation de leurs frais d'avocat,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en paiement des frais d'expertise d'un montant de 754,58 euros TTC,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 754,58 euros TTC, avec les intérêts légaux à partir du 25 octobre 2023, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 750 euros,

partant **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 750 euros,

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

Sang DO THI