

Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (IIIe chambre)
2024TALCH03/00158

Audience publique du vendredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-07037

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Julie ZENS, premier juge,
Anne SCHREINER, juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et,

2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN, de Luxembourg du 25 août 2023,

intimés sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

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

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07037 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 19 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 19 janvier 2024 pour plaidoiries. Au vu d'un courrier de Maître PUCURICA du 10 janvier 2024, l'affaire fut refixée au 22 mars 2024 pour plaidoiries. Au vu d'un courrier de Maître VALENTE du 21 mars 2024, l'affaire fut refixée au 7 juin 2024 pour plaidoiries. Suite à un courrier de Maître NGUYEN du 21 mai 2024, l'affaire fut refixée au 4 octobre 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Kim NGUYEN, avocat, en remplacement de KRIEPS-PUCURICA Avocat SARL, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du vendredi, 25 octobre 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par exploit d'huissier de justice du 25 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour le voir condamner à enlever le barbecue dans le délai d'un mois à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard. Ils ont encore réclamé des dommages et intérêts d'un montant de 8.100,50.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Ils ont finalement demandé le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat d'un montant de 3.100,50.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE3.) a demandé le rejet des dix pièces lui communiquées la veille de l'audience par les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il a ensuite conclu à l'irrecevabilité, sinon au rejet de la demande concernant le barbecue, alors que le barbecue aurait été enlevé. Il a encore contesté les autres demandes des parties PERSONNES 1.et 2.) et sollicité, à titre reconventionnel,

la condamnation de ces derniers à remettre en pristin état les trois ouvertures effectuées dans le mur latéral de leur immeuble en limite de propriété, sous peine d'une astreinte de 100.- euros de retard, sur base des articles 676 et suivants du Code civil. Il a encore demandé leur condamnation à lui payer la somme de 2.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance et la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure. Pour autant que de besoin, il a demandé une visite des lieux.

Par jugement du 27 mars 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a rejeté les dix pièces communiquées par les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il a encore déclaré non fondées les demandes principales en enlèvement du barbecue et en dommages et intérêts des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le juge de paix a ensuite déclaré fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) de remise en pristin état des ouvertures pratiquées dans la façade latérale et condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remplacer les trois vitrages transparents existants par des cadres inamovibles et fermés remplis de vitres translucides mais opaques et ce dans un délai de quatre mois à partir de la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, astreinte plafonnée à 7.500.- euros. Il a rejeté leur demande en dommages et intérêts.

Finalement, le juge de paix a rejeté la demande des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et condamné ces dernières à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 500.- euros, de même qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice de 25 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre ce jugement qui leur a été signifié en date du 17 juillet 2023.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent que PERSONNE3.) soit condamné à enlever le barbecue fixe adossé à leur mur privatif, sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour et qu'il soit condamné à leur payer des dommages et intérêts d'un montant de 8.100,50.- euros avec les intérêts légaux à compter du 25 avril 2022, date de la demande en justice, sinon à compter du 25 août 2023, date de l'acte d'appel, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à être déchargés de toutes condamnations prononcées à leur encontre en relation avec les fenêtres litigieuses par le jugement dont appel.

Finalement, ils sollicitent la condamnation de PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros, de même que leur condamnation aux frais et dépens des deux instances, sinon qu'un partage largement en leur faveur soit institué.

A l'audience des plaidoiries devant le tribunal de céans, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont renoncé à leur demande concernant l'enlèvement du barbecue.

PERSONNE3.) s'est rapporté à la sagesse du tribunal de céans en ce qui concerne la recevabilité de l'acte d'appel en sa forme.

Il a interjeté appel incident et a demandé, par réformation du jugement dont appel, à voir déclarer fondée sa demande en dommages et intérêts pour un montant de 2.000.- euros, sinon tout autre montant à évaluer ex aequo et bono par le tribunal de céans. Il a demandé la confirmation pure et simple dudit jugement pour le surplus.

Il a finalement demandé une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'appui de leur appel, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent que leur voisin, PERSONNE3.), aurait construit un barbecue inamovible en pierres contre leur mur privatif, à une date non autrement renseignée, bien que l'SOCIETE1.) aurait refusé de lui délivrer une autorisation de construire.

Malgré plusieurs demandes de leur part et d'un courrier de l'SOCIETE1.), ce dernier aurait refusé de l'enlever.

Au courant du mois de décembre 2021, PERSONNE3.) aurait en outre adossé un échafaudage contre le mur privatif des parties appelantes, de manière à bloquer une fenêtre et à empêcher la lumière du jour d'entrer dans leur maison.

Une mise en demeure aurait été adressée en date du 20 janvier 2022 par le mandataire des parties appelantes à PERSONNE3.) pour enlever le barbecue et l'échafaudage, qui serait cependant restée infructueuse.

Au moment de la citation en justice en date du 25 avril 2022, PERSONNE3.) aurait uniquement enlevé l'échafaudage.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament donc à PERSONNE3.) des dommages et intérêts à hauteur de 8.100,50.- euros sur base de l'article 544 du Code civil.

Afin de prouver leur préjudice, ils versent une attestation testimoniale de leur voisine du deuxième étage de l'immeuble, à savoir PERSONNE5.), qui attesterait que le barbecue litigieux aurait été allumé à neuf reprises entre la période du 1^{er} mai 2022 au 30 novembre 2022 et que la fumée se serait propagée jusque dans son propre appartement.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE3.), à savoir la remise en pristin état des trois ouvertures dans leur mur, ils contestent que la distance prévue à l'article 678 du Code civil ne serait pas respectée.

Ils soutiennent encore que les photographies versées en cause par PERSONNE3.) ne permettraient pas de vérifier si les fenêtres litigieuses respectent ou non la réglementation prévue aux articles 675 et suivants du Code civil.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) fait valoir que les fenêtres litigieuses ne seraient pas conformes aux prescriptions légales et qu'elles auraient été construites sans autorisation de construire de la commune.

Motifs de la décision

1) Quant à la recevabilité de l'acte d'appel

Aux termes de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile, le délai pour interjeter appel est de quarante jours à compter de la signification du jugement entrepris.

En l'espèce, le jugement dont appel a été signifié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 17 juillet 2023 et l'acte d'appel a été interjeté en date du 25 août 2023.

Le délai de quarante jours est partant respecté, de sorte que l'appel est à déclarer recevable quant à sa forme.

2) Quant aux demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

a. Quant à l'enlèvement du barbecue

Il est constant et non contesté en cause que le barbecue litigieux a désormais été enlevé, de sorte que cette demande des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est devenue sans objet.

b. Quant aux dommages et intérêts

Aux termes de 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 des droits équivalents. »

En matière de troubles du voisinage, l'anormalité du trouble, à savoir un trouble qui excède la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, même licite et légitime et

en dehors de toute faute ou intention de nuire, suffit à entraîner une réparation dès lors qu'un dommage est causé.

Par l'appellation « *troubles de voisinage* » on entend 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, v° troubles de voisinage, n°1).

En matière de trouble de voisinage, le trouble anormal est seulement celui d'une certaine intensité, car il a franchi la capacité de résistance de l'homme et de son environnement (cf. Le Tourneau Droit de la responsabilité et des contrats n° 7183).

Est tenu de réparer le trouble de voisinage celui qui est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou exerce sur celui-ci un droit personnel, et dont le fait ou le comportement est la cause de la rupture de l'équilibre entre les propriétés voisines. (PERSONNE6.) et PERSONNE7.), Le contrat d'entreprise de construction, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n°300)

Seuls les troubles excessifs méritent donc réparation et l'indemnisation doit se limiter à rétablir l'équilibre rompu.

En l'espèce, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de rapporter la preuve de l'existence du trouble et du dommage qui leur a été causé par ce trouble.

Or, le tribunal de céans constate et retient à l'instar du premier juge qu'ils n'établissent pas en quoi le barbecue, entretemps enlevé par leur voisin, aurait été la cause d'une rupture de l'équilibre entre les propriétés voisines.

Si PERSONNE5.) atteste que ledit barbecue était effectivement allumé à plusieurs reprises et que la fumée montait jusque dans son propre appartement situé au deuxième étage dans l'immeuble habité par les parties appelantes, aucun préjudice causé à ces dernières n'est cependant établi à suffisance de droit, à défaut pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de produire d'autres éléments et preuves susceptibles de prouver tel préjudice.

Pareillement, aucun préjudice en relation avec l'échafaudage qui aurait été posé contre le mur privatif des parties appelantes n'est établi en l'occurrence.

Leur demande en obtention de dommages et intérêts est donc à rejeter, par confirmation du jugement entrepris.

3) Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE3.)

a. *Quant à la remise en pristin état des ouvertures*

Aux termes de l'article 676 du Code civil :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. »

L'article 678 du même Code dispose :

« On ne peut avoir des vues ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage. »

L'article 680 du même Code précise encore que *« la distance dont il est parlé [à l'article 678] se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »*

En l'espèce, il ressort des conditions spéciales annexées à l'autorisation de bâtir No. NUMERO1.) émise par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) en date du 19 août 2005 au profit de l'ancienne propriétaire de l'appartement des parties appelantes, à savoir PERSONNE8.), qu'elle a été autorisée *« de remplacer les briques de verre existantes par des fenêtres »*.

En l'occurrence, le tribunal de céans constate cependant que non seulement les briques de verre ont été remplacées par une fenêtre en verre transparent et pouvant s'ouvrir, partant non conforme aux dispositions de l'article 676, mais également que deux autres fenêtres pouvant s'ouvrir en verre dormant ont été remplacées, à une date non autrement déterminée, par deux fenêtres en verre transparent pouvant s'ouvrir.

Il y a *« vue »* lorsqu'une indiscretion est possible (cf. Malaurie et Aynès, Cours de droit civil, Les biens - La publicité foncière, n°1029 ; Civ. 1, 6 décembre 1965, B.I, n°676 ; D., 65839)

Les ouvertures litigieuses, en verre transparent et pouvant s'ouvrir, sont dès lors susceptibles de donner non seulement passage à la lumière, mais également à l'air et au retard, de sorte qu'elles sont à qualifier de *« vues »* au sens de l'article 678 du Code civil.

Il est partant impératif qu'une distance de dix-neuf décimètres soit respectée entre le mur comprenant lesdites ouvertures et le fonds de PERSONNE3.).

C'est à bon droit que le premier juge a retenu que cette distance n'est pas respectée en l'occurrence, étant donné que le mur comprenant les vues litigieuses marque la limite

séparative des deux propriétés, de sorte qu'il n'y a aucune distance entre les vues et le fonds de PERSONNE3.).

Lorsqu'une vue a été pratiquée irrégulièrement, le voisin peut en demander la modification ou la suppression pure et simple (Cass. 3e civ., 3 juill. 1973 : Juris-Data n° 1973-000458 ; Bull. civ. 1973, III, n° 458 ; J. Debourain, op. cit., n° 14 et s.).

En l'espèce, PERSONNE3.) peut dès lors demander en principe la modification ou la suppression pure et simple des vues pratiquées irrégulièrement.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a décidé de faire droit à la demande de remise en état de PERSONNE3.).

Le tribunal, en tant que juge du fait, n'est pas lié par la description du Code et décide souverainement des remèdes pour mettre en conformité des ouvertures permettant des vues non autorisées.

Si la solution du premier juge, à savoir le remplacement des trois vitrages transparents existants par des cadres inamovibles et fermés remplis de vitres translucides mais opaques, est conforme aux exigences de l'article 678 du Code civil, en ce que toute vue sur l'héritage voisin de PERSONNE3.) serait désormais impossible, cette solution ne permet cependant aucune aération des pièces habitées par les appelants et constitue dès lors un risque de santé pour ces derniers.

Au vu de tout ce qui précède, le tribunal décide partant de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remplacer les trois vitrages existants par des cadres inamovibles et fermés, remplis de vitres translucides mais opaques, sauf à préciser que ceux-ci peuvent être dotés, tout en haut, soit de carrés basculants permettant une petite ouverture d'aération, soit de grilles d'aération, dans un délai de quatre mois à partir de la signification du présent jugement et sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, l'astreinte étant plafonnée au montant de 7.500.- euros.

b. Quant aux dommages et intérêts

AU vu des pièces versées en cause et des explications fournies en relation avec telle demande, le tribunal de céans constate et retient, à l'instar du premier juge, que PERSONNE3.) reste en défaut de préciser et d'établir le préjudice pour lequel il demande une réparation.

Sa demande est donc à rejeter, par confirmation du jugement entrepris et l'appel incident est partant à déclarer non fondé.

4) Quant aux demandes accessoires

a. Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est à déclarer non fondée pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, et pour l'instance d'appel.

La demande en indemnité de procédure de PERSONNE3.) est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour la première instance et à déclarer fondée à hauteur de 750.- euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal décide donc condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel.

b. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du présent litige, le tribunal décide condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les dit recevables, mais non fondés,

partant confirme le jugement entrepris du 8 juin 2023 en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remplacer les trois vitrages existants par des cadres inamovibles et fermés, remplis de vitres translucides mais opaques, sauf à préciser que ceux-ci peuvent être dotés, tout en haut, soit de carrés basculants permettant une petite ouverture d'aération, soit de grilles d'aération, dans un délai de quatre mois à partir de la signification du présent jugement et sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard,

dit que l'astreinte ne pourra pas dépasser le montant de 7.500.- euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 750.- euros pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.