Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00050

Audience publique du mercredi, 2 avril 2025.

Numéro du rôle : TAL-2024-03296

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice de Luxembourg du 20 mars 2024,

comparaissant par Maître Marc WAGNER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Anne FERRY, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 20 mars 2024, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Marc WAGNER, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société d'avocats SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christophe NICOLAY, s'est constituée pour PERSONNE2.) en date du 29 mars 2024.

La société d'avocats SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Anne FERRY, s'est constituée en remplacement de Maître Christophe NICOLAY pour PERSONNE2.) en date du 24 octobre 2024.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-03296 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 24 mai 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Anne FERRY a conclu en date du 24 octobre 2024 et du 2 décembre 2024, tandis que Maître Marc WAGNER a conclu en date du 5 novembre 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 20 décembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 février 2025 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 26 février 2025 par le Président de chambre.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **PERSONNE1.)** demande à voir :

- condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 18.305,64.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 février 2024, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde;

- à titre tout à fait subsidiaire, et pour autant que de besoin, voir nommer un expert judiciaire avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. constater les désordres, dégradations et dégâts accrus à l'immeuble de PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE1.) (au premier étage);
2. se prononcer sur les causes et origines exactes desdits désordres, dégradations et dégâts constatés;
3. dire si ces désordres, dégradations et dégâts sont la suite des infiltrations d'eau par la bouche d'écoulement obstruée de la terrasse de l'appartement directement au-dessus appartenant à PERSONNE2.);
4. décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux dégradations, dégâts et désordres constatés;
5. en chiffrer le coût et la durée d'exécution, la perte de jouissance de PERSONNE1.), et le cas échéant la moins-value affectant ledit immeuble;

- dire que l'expert pourra, pour l'accomplissement de sa mission, requérir toutes les informations utiles et recourir à l'assistance de tierces personnes;

- voir mettre les frais de ladite expertise à charge de PERSONNE2.);

- condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros à titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc WAGNER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle est propriétaire occupante d'un appartement sis au premier étage dans la résidence sise à ADRESSE1.).

PERSONNE2.) serait le propriétaire de l'appartement directement au-dessus du sien.

PERSONNE1.) aurait dû constater en mai 2023 que son appartement a subi des désordres et endommagements considérables à cause d'infiltrations d'eau par la terrasse de PERSONNE2.).

En effet, les plafonds, les murs, le placard, ainsi que le parquet de l'appartement de PERSONNE1.) auraient notamment été endommagés à cause de ces infiltrations d'eau.

Les conclusions du rapport d'expertise qui aurait été dressé par les experts Steve MOLITOR et Tom WIES du bureau d'expertises WIES en date du 6 juillet 2023 suite à une visite des lieux contradictoire à laquelle PERSONNE2.) aurait assisté en date du 7 juin 2023, seraient sans équivoque et se liseraient comme suit :

*« **Origine de l'humidité***

Selon l'avis de l'expert, l'origine de l'humidité provient d'un bouchage temporaire de l'écoulement. L'eau s'est infiltrée par un raccord ouvert entre la façade arrière de la résidence et l'annexe à l'arrière du bâtiment pour ensuite se manifester dans l'appartement de Mme PERSONNE1.). »

En droit, PERSONNE1.) estime que PERSONNE2.) serait responsable principalement sur base des articles 544 et suivants du Code civil pour troubles de voisinages, sinon subsidiairement sur base de l'article 1384 alinéa 1er du Code civil en sa qualité de gardien de la bouche d'écoulement obstruée et à titre tout à fait subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du même Code pour avoir commis des fautes et négligences en relation causale avec le préjudice essuyé par elle.

Les inconvénients causés à PERSONNE1.) par son voisin lui auraient manifestement causé des inconvénients excédant ceux normalement admis.

La responsabilité de PERSONNE2.) fondée sur l'article 544 du Code civil, laquelle serait une responsabilité objective, indépendante de toute faute, serait dès lors engagée.

PERSONNE2.) avait également la garde de la bouche d'évacuation de sa terrasse, mais aurait omis de l'entretenir et de la nettoyer régulièrement, ce qui aurait provoqué les dégâts accrus au bien de PERSONNE1.). Il y aurait par conséquent une présomption de responsabilité qui pèserait sur PERSONNE2.) sur base des dispositions de l'article 1384 alinéa 1er du Code civil. Celui-ci n'arriverait nullement à s'exonérer de la prédite présomption de responsabilité, de sorte que sa responsabilité serait encore engagée sur cette base.

Finalement, PERSONNE2.) aurait encore commis des fautes et négligences en relations causales avec les préjudices essuyés par PERSONNE1.), alors qu'il aurait omis d'entretenir et de nettoyer sa terrasse, dont plus particulièrement la bouche d'écoulement.

Les dommages subis par PERSONNE1.) se décomposeraient comme suit :

Offre de la société SOCIETE1.) concernant la réparation et remise en peinture des plafonds et murs	2.784,60.-euros
Devis de la société SOCIETE2.) SA pour le nettoyage après travaux	333.45.-euros
Devis de la société SOCIETE3.) SARL pour le déménagement et la remise en place des meubles	959.40.-euros
Devis de la société SOCIETE4.) SARL pour les travaux de parquet	7.428,44.-euros
Devis de la société SOCIETE5.) SA concernant le placard	4.299,75.-euros
Dommage moral (tracasseries)	2.500,00.-euros
TOTAL	**18.305,64.-euros**

PERSONNE1.) précise qu'aucune suite n'aurait été réservée par PERSONNE2.) à la mise en demeure envoyée par son mandataire en date du 19 février 2024.

PERSONNE2.) demande au tribunal de :

- déclarer irrecevable l'assignation pour défaut de qualité/intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et/ ou pour viser comme seul défendeur PERSONNE2.);

- à titre subsidiaire, dire les demandes de PERSONNE1.) non fondées, partant les rejeter;

- à titre plus subsidiaire, donner acte à PERSONNE2.) de ses contestations quant aux montants réclamés, et ce tant en leur principe qu'en leur quantum;

- rejeter les demandes y afférentes, sans les réduire;

- au besoin, renvoyer le dossier devant le bureau d'expertise WIES aux fins de se prononcer sur les dégâts en relation causale avec les infiltrations et de fixer le coût de la remise en état;

- dire que les frais d'expertise seront à supporter, sinon à avancer par PERSONNE1.);

- en tout état de cause, dire non fondée toute demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure;

- condamner PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Anne FERRY, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) fait valoir que ce serait en sa qualité de propriétaire de la surface (actuellement une chambre) qui se situerait en dessous de la terrasse de PERSONNE2.) que PERSONNE1.) se prévaudrait pour asseoir une qualité/un intérêt à agir dans la présente affaire.

Or, la pièce en question aurait été installée par PERSONNE1.) en dessous de la terrasse de PERSONNE2.) qui était à l'origine posée sur des poutres et surplombait le jardin de PERSONNE1.).

Cette chambre ne figurait sur aucun des plans dont disposerait PERSONNE2.), ne serait pas reprise au cadastre vertical de la copropriété et partant pas dans les millièmes de la copropriété. Cette pièce y figurerait comme jardin.

Cette construction serait donc légalement inexistante et en partant de là, PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir d'un droit de propriété sur une construction illégale.

De plus, la source des problèmes dont se prévaudrait PERSONNE1.) résiderait dans des malfaçons affectant une partie commune. Partant, l'assignation adverse aurait dû viser la copropriété. Elle serait donc à déclarer irrecevable pour viser à tort PERSONNE2.).

En tout état de cause, PERSONNE2.) ne serait pas seul propriétaire de l'appartement et de la terrasse incriminée. Il s'agirait d'une copropriété volontaire entre PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.). En partant de là, l'assignation dirigée contre le seul PERSONNE2.) devrait encore être déclarée irrecevable.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait fermé l'espace situé en dessous d'une terrasse posée sur des poutres pour y installer une chambre.

La dalle de la terrasse dénaturée en plafond d'une pièce habitable n'aurait ainsi pas de nature à servir à sa destination actuelle.

Par ailleurs, tout porterait à croire que ce sont des travaux d'ajout d'une pièce habitable et en particulier les percements effectués au niveau de la façade qui sont à l'origine des infiltrations dont elle se déclarerait victime.

Courant du mois de septembre 2022, PERSONNE1.) aurait une première fois constaté des infiltrations dans la chambre en question. Le 8 septembre 2022, le bureau d'expertise WIES aurait été mandaté par la copropriété pour se prononcer sur l'origine de cette humidité. Un rapport aurait été dressé en date du 29 septembre 2022 aux termes duquel l'origine de cette humidité proviendrait d'un bouchage de la bouche d'écoulement de la terrasse de l'appartement au deuxième étage des consorts PERSONNE4.). Le niveau d'eau sur la terrasse serait monté et l'eau aurait pu s'infiltrer derrière l'étanchéité pour se manifester dans l'appartement du premier étage. Les recommandations de l'époque de l'expert du bureau WIES auraient été les suivantes :

« Vu que la conduite a déjà été rincée, l'expert n'a pas d'autres recommandations à faire. Il faudra quand même prévoir de nettoyer au moins biannuellement la bouche d'évacuation de la terrasse. Madame PERSONNE1.) va contacter un plâtrier afin de recevoir un devis pour la remise en état de la poutre endommagée. »

PERSONNE1.) ne souhaitant pas une intervention en nature, celle-ci effectuant généralement tous ses travaux elle-même, aurait été indemnisée par la compagnie d'assurance SOCIETE6.), assureur de la copropriété, à hauteur de 1.408,91.- euros.

Un deuxième sinistre se serait produit au mois de mai 2023 à la suite de très fortes précipitations.

De l'eau se serait infiltrée à nouveau dans la chambre à coucher de PERSONNE1.) située en dessous de la terrasse. Des experts du bureau d'expertise WIES auraient été rediligentés sur les lieux et un nouveau rapport d'expertise aurait été établi.

PERSONNE1.) ne citerait que très partiellement ce rapport.

Tout d'abord, les experts expliqueraient qu'au vu du fait que l'écoulement de la terrasse de PERSONNE2.) aurait toujours été dégagé, cause du sinistre pressenti lors du premier sinistre, mais invalidée par le nouveau sinistre, il conviendrait de procéder à une recherche de la fuite.

Toujours d'après ces mêmes experts, l'eau se serait infiltrée par un raccord ouvert entre la façade arrière de la résidence et l'annexe à l'arrière du bâtiment que PERSONNE1.) aurait fait construire.

A la suite de leurs investigations, les experts recommanderaient, pour mettre un terme aux infiltrations :

- de démonter la terrasse existante;
- de refaire toute l'étanchéité de cette terrasse;
- de remplacer l'écoulement au sol par un écoulement d'un diamètre de 75 à 100 mm;
- de rajouter un trop-plein pour éviter des remontées lors d'un bouchage de l'écoulement;
- de veiller à ce qu'il y ait un joint d'environ 5 mm entre les différentes planches en bois.

Les experts ont précisé que dès que les travaux seraient terminés, Il faudrait prévoir la remise en état de toutes les surfaces touchées dans l'appartement de PERSONNE1.).

Les travaux préconisés par ce rapport au niveau de la terrasse auraient été réalisés en octobre 2023.

PERSONNE2.), devant l'urgence, aurait avancé les sommes nécessaires, alors que tous les travaux affectant le gros œuvre seraient en principe à charge de la copropriété. Les parties PERSONNE1.), ainsi que les deux autres copropriétaires auraient contribué aux travaux entrepris, reconnaissant la nature commune des problèmes survenus.

Restaient les dégâts que PERSONNE1.) aurait indiqué avoir subis personnellement et qui n'auraient pas fait l'objet d'une expertise.

Approchée à une fin d'indemnisation, l'assureur de la copropriété, la compagnie SOCIETE6.), aurait indiqué ne pas intervenir au motif que PERSONNE1.) refusait de communiquer la nature des travaux entrepris après le premier sinistre indemnisé par équivalent par cette même compagnie à hauteur de 1.408,91.- euros.

C'est finalement en date du 19 février 2024 que PERSONNE1.) se serait permise de mettre PERSONNE2.) en demeure de payer le montant actuellement réclamé. C'est par ce courrier que PERSONNE2.) aurait pris connaissance pour la première fois des devis actuellement versés en cause.

En droit, s'agissant de l'action basée principalement sur l'article 544 du Code civil, PERSONNE2.) estime qu'il résulterait de ce qui précède que la construction qui a subi les dommages serait légalement inexistante. PERSONNE1.) ne pourrait ainsi agir en tant que propriétaire sur base de l'article 544 du Code civil pour troubles de voisinage, une relation de voisinage n'existant pas.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) estime que la dalle incriminée et les tuyaux d'écoulement constituent sans conteste un élément de gros œuvre et donc une partie commune.

C'est le syndicat des copropriétaires qui serait responsable pour les troubles affectant la propriété ou la jouissance d'un lot, lorsque ce trouble trouverait son origine dans une partie commune. PERSONNE1.) ne serait donc pas fondée à diriger son action à l'encontre de PERSONNE2.) personnellement.

S'agissant de la demande basée sur l'article 1384 alinéa 1er du Code civil, PERSONNE1.) soutenant que PERSONNE2.) serait à considérer comme gardien de la bouche d'écoulement encastrée dans la dalle portant la terrasse, PERSONNE2.) estime que les problèmes relevés ne proviendraient pas de la bouche d'écoulement, mais au contraire de l'étanchéité de la terrasse dénaturée en plafond d'une pièce habitable.

La dalle incriminée constituerait une partie commune et PERSONNE1.) serait donc nécessairement co-gardienne de celle-ci.

PERSONNE1.), en tant que co-gardienne qui se prétend victime, ne pourrait donc pas invoquer l'article 1384 alinéa 1er du Code civil à l'encontre de PERSONNE2.), lui-même co-gardien de la dalle incriminée.

A titre subsidiaire, même à supposer que PERSONNE2.) puisse être considéré comme seul gardien de la dalle, il n'en resterait pas moins que cette terrasse n'aurait pas pu jouer un rôle anormal en ce qu'elle n'était pas destinée à servir de couvert à une pièce habitable.

En ce qui concerne la demande basée plus subsidiairement sur les articles 1382 et suivants du Code civil, PERSONNE2.) estime que PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la moindre faute dans son chef. Il résulterait des propres pièces de PERSONNE1.) que les infiltrations dont elle se prévaut ne trouveraient pas leur source dans une obstruction d'une bouche d'écoulement. Or, même si tel était le cas, les travaux d'entretien de l'immeuble et notamment le débouchage des installations d'écoulement des eaux de pluie seraient de la responsabilité de la copropriété dont PERSONNE1.) ferait partie.

PERSONNE2.) prend position à titre infiniment subsidiaire par rapport aux montants réclamés par PERSONNE1.).

Il fait valoir qu'aucun expert ne se serait jamais prononcé ni sur l'envergure, ni sur la nature des dégâts subis par PERSONNE1.) en relation avec les infiltrations dont elle se plaindrait et par voie de conséquence, sur les travaux à entreprendre pour y remédier.

Il serait par ailleurs faux d'indiquer qu'aucune suite n'aurait été réservée par PERSONNE2.) à la mise en demeure du 19 février 2024. Ainsi, il aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, pris position en date du 12 mars 2024. Ce courrier aurait eu comme réponse l'assignation du 20 mars 2024.

PERSONNE2.) conteste les montants réclamés en leur principe et en leur quantum.

PERSONNE1.) ne verserait que des devis. Celle-ci ne ferait pas appel à des corps de métiers établis, mais procéderait elle-même à toute remise en état éventuellement nécessaire. C'est d'ailleurs certainement pour cette raison que celle-ci refuserait de soumettre à l'assureur SOCIETE6.) la nature des travaux entrepris après le premier sinistre, ce qui bloquerait actuellement le paiement par cette compagnie d'assurances.

En ce qui concerne les devis, PERSONNE2.) fait valoir ce qui suit :

- sur certains devis seraient repris des travaux à effectuer dans deux chambres, alors que selon les dires de PERSONNE1.), seule une chambre aurait connu des dégâts;

- le devis le plus important portant sur du parquet prévoirait une dépose de l'ancien parquet avec mise en place d'un nouveau parquet, alors qu'il ne serait pas établi qu'un renouveau complet s'imposerait. Par ailleurs, il serait impossible pour PERSONNE2.) de se prononcer sur la qualité du parquet qui devrait soi-disant être remplacé;

- l'offre SOCIETE2.) se référerait à des travaux de nettoyage après travaux, ce qui laisserait conclure que les travaux auraient d'ores et déjà été entrepris. Par ailleurs, les autres devis comporteraient également une position *« nettoyage de chantier »*.

Ces pièces ne seraient en tout état de cause pas de nature à appuyer la demande adverse.

Pour le cas où le tribunal devait par impossible retenir qu'il y aurait matière à responsabilité dans le chef de PERSONNE2.) et à indemnisation, il conviendrait de charger le bureau d'expertise WIES d'un complément d'expertise pour se prononcer sur les dégâts en relation causale avec les infiltrations.

PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité des conclusions de PERSONNE2.) notifiées le 16 octobre 2024.

Elle fait valoir que suivant ordonnance de mise en état simplifiée du 24 mai 2024, il appartenait à Maître Christophe NICOLAY de notifier ses conclusions en réponse dans un délai de 3 mois à compter du jour suivant la notification de ladite ordonnance.

En date du 16 octobre 2024, Maître Anne FERRY aurait notifié ses conclusions pour le compte de PERSONNE2.).

Or, aucune constitution de nouvel avocat à la Cour n'avait été notifiée à ce moment-là.

Lesdits conclusions qui ont été prises et notifiées par un avocat non constitué seraient dès lors irrecevables.

La constitution de nouvel avocat à la Cour qui aurait été notifiée au mandataire de PERSONNE1.) par la suite, à savoir le 24 octobre 2024, et donc après la notification des conclusions en date du 16 octobre 2024, n'y changerait rien et serait tardive.

Subsidiairement, lesdites conclusions seraient encore irrecevables pour cause de tardiveté, alors que le délai alloué de 3 mois n'aurait pas été respecté.

Comme lesdites conclusions seraient irrecevables, d'éventuelles conclusions prises ultérieurement par PERSONNE2.) seraient par voie de conséquence également irrecevables.

Subsidiairement, PERSONNE1.) estime que les développements adverses, quant à la prétendue irrecevabilité de sa demande, ne seraient pas fondés.

Il serait constant en cause que son appartement subit des infiltrations d'eau en provenance de celui de PERSONNE2.).

Ce n'est, contrairement aux allégations adverses, pas seulement une chambre qui aurait subi des désordres et dégâts, mais deux pièces, à savoir la chambre et le bureau et il conviendrait à cet effet de s'en référer aux pièces versées aux débats.

Elle conteste qu'on soit en présence d'une construction légalement inexistante ou illégale.

Elle soutient qu'en tout état de cause, aussi bien le syndic que la copropriété que PERSONNE2.) lui-même auraient toujours accepté la construction de la chambre de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) n'aurait jamais réclamé contre ladite construction, aucune remarque n'ayant été faite à ce sujet au cours des opérations d'expertise et il resterait en défaut d'en rapporter la preuve.

Il aurait donc accepté, sinon reconnu, à l'instar du syndicat et du Syndic, l'ensemble de l'immeuble de PERSONNE1.) et serait à présent malvenu de réclamer pour tenter d'échapper à sa responsabilité.

En tout état de cause, le tribunal civil ne serait pas saisi d'une quelconque demande visant une prétendue régularisation du cadastre vertical.

De même, et contrairement aux allégations adverses, la cause et l'origine des infiltrations d'eau consisteraient dans le revêtement de la terrasse, à savoir le siphon non entretenu et dès lors bouché, et n'aurait nullement trait à une partie commune. C'est dès lors à raison qu'elle aurait lancé la procédure judiciaire à l'encontre du voisin.

Il serait encore formellement contesté et non autrement établi que PERSONNE2.) ne serait pas le seul propriétaire sis au-dessus de PERSONNE1.). Une dame PERSONNE3.) ne serait jamais apparue dans ce dossier. En tout état de cause, et même à supposer que les allégations adverses soient établies, PERSONNE1.) estime que PERSONNE2.) aurait mandat apparent de représenter son épouse et serait en tout cas responsable solidairement, sinon *in solidum*, sinon pour le tout.

Concernant les faits, PERSONNE1.) conteste les développements adverses faits sur ce point et estime qu'ils sont hors sujet.

Les conclusions du bureau d'expertises WIES seraient claires et nullement remises en cause.

On ne parlerait pas d'un prétendu problème de dalle, mais d'une négligence grave dans le chef de PERSONNE2.) n'ayant pas assuré l'entretien et le nettoyage de sa terrasse comme le préciserait et le rappellerait d'ailleurs PERSONNE2.) dans ses écritures.

Aucun prétendu percement au niveau de la façade n'aurait été retenu par l'expert comme cause et origine des infiltrations d'eau. Tout prétendu percement serait d'ailleurs pour autant que de besoin formellement contesté et non autrement documenté.

La cause et l'origine des deux sinistres en septembre 2022, respectivement en mai 2023 aurait, à chaque fois été l'obstruction de la bouche d'évacuation de la terrasse de PERSONNE2.), ce qui aurait provoqué la forte augmentation du niveau d'eau sur ladite terrasse et ensuite les infiltrations d'eau.

Enfin, les travaux évoqués par PERSONNE2.) qui auraient été pris en charge par l'ensemble des copropriétaires ne concerneraient que de simples recommandations du bureau d'expertises WIES et n'auraient rien à voir avec la cause et origine du sinistre, à savoir l'obstruction de la bouche d'évacuation de la terrasse de PERSONNE2.).

En droit, PERSONNE1.) estime que la responsabilité de PERSONNE2.) sur base des troubles anormaux du voisinage ne ferait pas de doute.

L'appartement de PERSONNE1.) existerait bel et bien et le prétendu caractère illégal ne serait nullement établi et n'aurait jamais été retenu par une quelconque autorité.

PERSONNE1.) précise que la poutre dont ferait état PERSONNE2.), aurait également été endommagée, de sorte que son argumentation tomberait à faux.

Dans ce contexte, elle soutient que suite au sinistre de 2022, il n'y aurait pas eu d'autres dégâts que sur la poutre, alors que suite au sinistre de 2023, le dommage sur la poutre aurait été bien plus important et les plafonds, murs et parquets auraient également été endommagés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient à considérer comme voisins, de sorte que la preuve de la relation de voisinage serait également rapportée.

Elle précise que ce ne serait pas le gros œuvre qui serait mis en cause, mais les éléments de revêtement de la terrasse et plus particulièrement la bouche d'évacuation qui serait manifestement un élément privatif à la terrasse.

Pareillement, en ce qui concerne la responsabilité du fait des choses, PERSONNE2.) serait le propriétaire et partant le gardien de la bouche d'évacuation et aurait d'ailleurs un accès exclusif et privatif à sa terrasse.

Le rôle actif concernerait ladite bouche d'évacuation qui ne pourrait pas jouer son rôle si elle est obstruée par des détritus et en d'autres termes, si elle n'est pas nettoyée et entretenue par son propriétaire.

Le présent litige n'aurait donc nullement trait à la prétendue défectuosité d'une dalle, de sorte que les développements adverses constitueraient un faux débat.

Comme PERSONNE2.) n'arriverait et ne tenterait même pas de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui sur base de l'article 1384 alinéa 1er du Code civil, sa responsabilité serait également engagée sur cette base légale.

Enfin, les fautes et négligences répétitives de la part de PERSONNE2.) seraient établies, alors qu'il lui incomberait de dégager régulièrement sa bouche d'évacuation à laquelle il aurait d'ailleurs un accès exclusif et privatif. Il s'ensuit que sa responsabilité serait également engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant à son préjudice, PERSONNE1.) estime qu'il serait documenté par les pièces versées au dossier.

Il ne faudrait pas qu'un expert se prononce sur les préjudices essuyés et ceci ne serait nullement obligatoire.

Les devis de remise en état versés aux débats ne feraient d'ailleurs l'objet d'aucune contestation pertinente et sérieuse.

PERSONNE1.) aurait fait appel à des entreprises de construction spécialisées, lesquelles, après avoir inspecté les lieux sinistrés, auraient dressé leurs offres en bonne et due forme.

Les allégations adverses suivant lesquelles elle ferait les travaux de réfection elle-même seraient à nouveau hors sujet et formellement contestées.

Le fait que deux chambres/pièces soient indiquées sur certains devis, s'expliquerait par le fait qu'elles auraient été sinistrées et que par ailleurs, il faudrait procéder à des travaux d'ensemble pour conserver une homogénéité des travaux. Si des professionnels du domaine de la construction ont prévu les travaux de réfection en question, il conviendrait d'admettre qu'ils savent de quoi ils parlent.

En ce qui concerne le parquet, chacun saurait qu'un parquet qui a été endommagé par de l'eau, ne pourrait pas être récupéré et devrait être remplacé. Dans la négative, l'entreprise en question ne l'aurait pas prévu.

De plus, il serait évident qu'un chantier de cette envergure provoquerait des saletés et exigerait dès lors un nettoyage complet à fond à la fin, de sorte que l'offre de la société de nettoyage serait également pertinente et concluante.

Enfin, PERSONNE1.) estime que les devis seraient précis et documenteraient à suffisance les travaux de réfection, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de solliciter le bureau d'expertises WIES aux fins de dresser un complément d'expertise.

PERSONNE2.) estime qu'il est valablement représenté dans le cadre du présent litige par la société SCHILTZ & SCHILTZ, inscrite sur la liste V.

En l'espèce, seul le représentant de cette société aurait changé, l'avocat constitué étant et restant la personne morale SCHILTZ & SCHILTZ.

Il n'y avait en principe pas lieu à procéder à une constitution de nouvel avocat.

Ce n'est que pour éviter toute discussion sur le sujet que PERSONNE2.) a procédé à la notification d'un acte séparé, les conclusions en faisant déjà état, portant le changement du représentant de l'avocat constitué en date du 24 octobre 2023, soit endéans du délai pour déposer des conclusions, le dernier jour utile ayant été le 25 octobre 2024.

Dans un même souci d'éviter des conclusions telles que celles de la partie adverse, le mandataire de PERSONNE2.) aurait renotifié, ensemble avec la nouvelle constitution d'avocat, les pièces et les conclusions en réponse au mandataire adverse et aurait procédé une nouvelle fois à leur dépôt au greffe du Tribunal à la même date.

Ses conclusions seraient donc en tout état de cause recevables et par conséquent seraient à prendre en compte dans le cadre du présent litige.

Quant à l'irrecevabilité de la demande adverse, PERSONNE2.) estime qu'il appartiendrait à la partie qui assigne de prouver qu'elle a visé la/les bonnes personnes dans son assignation et non à la partie concluante de rapporter le contraire.

Cependant, il résulterait de son extrait cadastral versé que Madame PERSONNE3.) est copropriétaire de l'appartement situé au-dessus de celui de Madame PERSONNE1.), information que celle-ci ne pouvait d'ailleurs pas ignorer en sa qualité de syndic et de copropriétaire aux côtés des consorts HOYOS depuis presque 10 ans.

En outre, la théorie du mandat apparent ne serait d'aucun secours pour justifier le fait qu'un seul des deux époux ait été assigné. PERSONNE1.) resterait d'ailleurs en défaut de préciser sur base de quoi il conviendrait de conclure à l'existence d'un tel mandat.

Pour être complet, PERSONNE2.) conteste toute solidarité entre lui et son épouse. Une telle solidarité ne serait d'ailleurs pas de nature à régulariser la procédure.

Quant aux faits, PERSONNE2.) soutient qu'il découlerait du rapport d'expertise relatif au sinistre de 2023, versé par PERSONNE1.), ainsi que du rapport d'expertise relatif au sinistre de 2022, qu'une seule pièce aurait subi des dommages. Il n'aurait jamais été question de deux, voire de plusieurs pièces.

Il résulterait en effet du rapport d'expertise pour le sinistre 2022 que *« Madame PERSONNE1.) a observé des infiltrations par le plafond de sa chambre à coucher, qui se situe à l'arrière côté droit. »*

Il apparaîtrait encore du rapport d'expertise 2023 et plus particulièrement de la description des parties intérieures de l'appartement de PERSONNE1.) que l'expert aurait constaté uniquement des dégâts dans la chambre à coucher de celle-ci. Il n'aurait jamais été question de dégâts affectant un bureau.

S'agissant du point concernant la construction illégale, PERSONNE2.) fait valoir que le syndic ne serait autre que PERSONNE1.) elle-même et qu'elle n'allait manifestement pas s'opposer à sa propre construction.

Les consorts HOYOS auraient emménagé dans leur appartement, alors que la construction litigieuse existait déjà, de sorte qu'ils n'auraient pas pu s'opposer à ladite construction

En tout état de cause, à supposer que la construction ait été acceptée par les copropriétaires, ceci n'enlèverait en rien à l'illégalité de ladite construction pour avoir été érigée sans autorisation de construire valable tel que le prévoirait l'article 37 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il s'agirait d'une atteinte à l'ordre public, sanctionnée pénalement par l'article 107 de la même loi.

L’exécution d’une construction sans les autorisations légalement prescrites serait une infraction instantanée, définitivement consommée le jour où les travaux sont achevés, les effets de cette infraction perdurant tant qu’existe la construction illégale.

Comme aucune autorisation de construire ne serait versée aux débats et comme d’après les informations reçues de la part des services de la commune, aucune autorisation ne semblerait avoir été demandée, la construction serait illégale et à ce titre légalement inexistante.

Quant aux causes et origines des infiltrations d’eau, PERSONNE2.) conteste les arguments adverses suivant lesquels l’origine des dégâts proviendrait du revêtement de la terrasse en visant par là un siphon non-entretenu et dès lors bouché. Or, d’une part, un siphon ne serait pas à qualifier de revêtement de la terrasse. Par ailleurs, l’expert WIES aurait exclu dans son deuxième rapport le bouchage du siphon comme cause du sinistre et aurait au contraire conclu à l’existence d’un raccord ouvert entre la façade arrière de la résidence et l’annexe à l’arrière du bâtiment que PERSONNE1.) aurait fait construire. Il serait incontestable que l’eau n’aurait pas pu s’infiltrer dans la construction de PERSONNE1.) sans ce raccord ouvert. Il s’agirait donc bien d’un problème affectant le gros œuvre, soit une partie commune et les travaux de remise en état préconisés en témoigneraient.

En tout état de cause, à supposer que l’origine des dégâts proviendrait du conduit d’écoulement bouché, les tuyaux d’écoulements et les descentes des eaux de pluie seraient des parties communes.

En droit, PERSONNE2.) soutient que PERSONNE1.) reconnaîtrait que la terrasse de PERSONNE2.) reposait originairement sur des poutres/des plots plantés dans le jardin avant que ce jardin n’ait été transformé en une zone habitable par PERSONNE1.) et ce sans autorisation aucune.

Une poutre dans le jardin subirait les intempéries et il serait pour le moins surprenant de lire qu’elle pourrait être endommagée par des infiltrations d’eau et en partant de là, justifier une indemnisation.

S’agissant de l’action basée sur l’article 544 du Code civil, PERSONNE2.) rajoute que cette disposition légale ne se concevrait en tout état de cause pas entre copropriétaires, alors qu’il présupposerait un droit de propriété exclusif de deux voisins. Or, la copropriété s’opposerait à tout droit exclusif.

Tous les autres développements adverses seraient basés sur la fausse prémisse que la bouche d’évacuation de la terrasse appartenant à la terrasse de PERSONNE2.) serait en cause et seraient donc à rejeter.

Même à supposer que les tuyaux d’évacuation des eaux de pluie seraient en cause, il serait là encore d’une partie commune, de sorte que la garde sur la chose reviendrait à l’ensemble des copropriétaires, PERSONNE1.) compris.

Quoi qu'il en soit, l'expert WIES dans son rapport 2023 n'aurait pas conclu à un manque d'entretien de l'évacuation, mais à des dépôts de calcaire qui seraient malheureusement inévitables et qui ne seraient pas dus à la faute de PERSONNE2.). La preuve en serait que l'expert aurait conclu au remplacement de l'écoulement en soi sur un diamètre plus important. La responsabilité de PERSONNE2.) serait et resterait entièrement contestée.

S'agissant des montants réclamés et plus particulièrement du fait que PERSONNE1.) soutient que la compagnie d'assurance de la copropriété ne serait pas intervenue, alors que le sinistre ne serait pas lié à une partie commune, PERSONNE2.) soutient qu'il résulterait sans équivoque des pièces versées en cause par lui que c'est au contraire PERSONNE1.) qui bloquerait tout paiement en refusant de soumettre à la compagnie les pièces demandées.

S'agissant des devis versés, PERSONNE2.) précise encore qu'il ne ressortirait pas du rapport d'expertise sur le sinistre 2023 que plusieurs pièces seraient concernées. Seule la chambre à coucher arrière droite aurait subi des dégâts. Les dégâts ne concernant qu'une seule chambre sur l'ensemble de l'appartement, il n'y aurait pas lieu de procéder à des travaux d'ensemble sur les pièces adjacentes qui n'auraient subi aucun dégât en relation causale avec le sinistre 2023. S'agissant d'une chambre isolée, l'argument qu'il conviendrait d'assurer une homogénéité de l'appartement de PERSONNE1.) ne tiendrait pas.

En tout état de cause, PERSONNE1.) ne pourrait pas demander au tribunal et à PERSONNE2.) de faire aveuglément confiance aux professionnels qui ont dressé les devis sous prétexte qu'ils sauraient de quoi ils parlent. PERSONNE1.) ne pourrait donc pas raisonnablement fonder sa demande d'indemnisation sur des devis sollicités de manière unilatérale et sur ses seules instructions.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à l'irrecevabilité des conclusions de PERSONNE2.) du 16 octobre 2024

PERSONNE1.) soutient que les conclusions de PERSONNE2.) du 16 octobre 2024 auraient été prises par un avocat non constitué et seraient dès lors irrecevables.

La constitution de nouvel avocat à la Cour notifiée au mandataire de PERSONNE1.) par la suite, à savoir le 24 octobre 2024 et donc après la notification des conclusions en date du 16 octobre 2024, n'y changerait rien et serait tardive.

Subsidiairement, lesdites conclusions seraient encore irrecevables pour cause de tardiveté, alors que le délai alloué de trois mois n'aurait pas été respecté.

Le tribunal constate que dans le cadre de la constitution d'avocat du 28 mars 2024, ce n'était pas Maître Christophe NICOLAY qui était constitué pour PERSONNE2.), mais

bien la société d'avocats SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée aux fins de la présente procédure par Christophe NICOLAY.

Le fait que la société d'avocats SCHILTZ &SCHILTZ soit représentée par la suite par Maître Anne FERRY, ne change rien à la constitution d'avocat.

Les conclusions du 16 octobre 2024 ne sont partant pas à déclarer irrecevables de ce fait.

De plus, le tribunal donne à considérer que suivant l'ordonnance de mise en état simplifiée du 24 mai 2024, un délai de 3 mois était accordé à la partie défenderesse pour conclure, courant jusqu'au 25 octobre 2024 inclus.

Les conclusions de la partie défenderesse ne sont partant également pas à déclarer irrecevables de ce fait.

3.2. Quant à la recevabilité de la demande de PERSONNE1.)

3.2.1. Quant à l'intérêt à agir / la qualité à agir dans le chef PERSONNE1.)

PERSONNE2.) prétend que les désordres dont ferait état PERSONNE1.) concerneraient une chambre située en-dessous de la terrasse de PERSONNE2.) qui aurait été construite illégalement. Étant donné que cette construction serait donc légalement inexistante, PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir d'un droit de propriété sur une construction illégale.

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu et contesté (H. SOLUS et R. PERROT, *Droit judiciaire privé*, tome I, Sirey, 1961, n^{os} 262 et s., pp. 243 et s.). Elle constitue pour le sujet le droit d'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (J. PERSONNE5.), *Rép. Dalloz, Procédure civile et commerciale*, v° « Action », 1955, n° 61).

Il s'ensuit que la qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsqu'elle est intentée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir sanction (Cour d'appel (référé), 23 octobre 1989, n° 11.429 du rôle).

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur. Il suffit que le demandeur prétende qu'il y ait eu lésion d'un droit et que l'action puisse y remédier. La vérification de l'existence du droit et de sa lésion relève du fond et non pas de l'examen de la recevabilité de la demande.

Ce point sera partant analysé dans le cadre du fond du litige.

3.2.2. Quant à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) eu égard au fait qu'elle aurait dû viser la copropriété

PERSONNE2.) soutient que la source des problèmes dont se prévaudrait PERSONNE1.) résiderait dans des malfaçons affectant une partie commune. L'assignation aurait partant dû viser la copropriété et serait partant à déclarer irrecevable.

Le tribunal constate qu'il doit analyser le fond du litige afin de savoir si l'origine du problème dont se prévaut PERSONNE1.) trouve son origine dans la copropriété ou dans un bien privatif de PERSONNE2.).

Ce point sera partant également analysé dans le cadre du fond du litige.

3.2.3. Quant à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour ne viser que PERSONNE2.)

PERSONNE2.) soutient qu'il n'est pas le seul propriétaire de l'appartement et de la terrasse incriminée. Il s'agirait d'une copropriété volontaire entre lui et son épouse PERSONNE3.). Partant, l'assignation dirigée contre PERSONNE2.) serait à déclarer irrecevable.

Or, un époux peut défendre seul à l'action en responsabilité intentée par le propriétaire de l'immeuble, déclaré responsable du préjudice causé à un immeuble voisin prétendant que les travaux effectués sur son fonds par son voisin lui ont causé préjudice, chacun des époux étant administrateur de la communauté. (cf. Cass. 29 juin 2000, Pas.31, p. 438).

La demande de PERSONNE1.) n'est partant pas à déclarer irrecevable sur cette base.

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas autrement énervée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, l'acte introductif d'instance est à déclarer recevable en la forme pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi.

3.3. Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que *« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »*.

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *« Droit des obligations, La preuve »*, éd. Larcier, 1997).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) d'établir qu'elle est créancière de PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 18.305,64.- euros.

En l'espèce, PERSONNE1.) se base sur le rapport d'expertise contradictoire du 6 juillet 2023, ainsi que sur les différents devis versés.

PERSONNE2.) soutient que les dommages dont PERSONNE1.) ferait état seraient situés dans la chambre se situant en-dessous de sa terrasse, celle-ci ayant été construite illégalement, c'est-à- dire sans autorisation de construire valable. Étant donné que cette construction serait donc légalement inexistante, PERSONNE1.) ne saurait se prévaloir d'un droit de propriété sur une construction illégale.

Le tribunal constate que la seule pièce versée par PERSONNE2.) pour soutenir que la pièce située en-dessous de sa terrasse aurait été construite illégalement par PERSONNE1.) est le dépôt de cadastre vertical du 9 octobre 2015 duquel le Tribunal n'arrive pas à déterminer si la construction visée est illégale ou non, les plans annexés au dépôt de cadastre vertical ne permettant même pas de visualiser la terrasse de PERSONNE2.).
Au vu de ce qui précède, le Tribunal estime qu'il n'est pas établi que la pièce située en-dessous de la terrasse de PERSONNE2.) et appartenant à PERSONNE1.) ait été construite illégalement.

Ce moyen est partant non fondé.

En l'espèce, il ressort clairement de l'expertise contradictoire du bureau d'expertises WIES du 6 juillet 2023 qui n'est contesté par aucune des parties que l'expert a constaté des traces d'humidité dans la chambre à coucher arrière droite de l'appartement de PERSONNE1.). Or selon l'avis de l'expert, *« l'origine de l'humidité provient du bouchage temporaire de l'écoulement. L'eau s'est ensuite infiltrée par un raccord ouvert entre la façade arrière de la résidence et l'annexe arrière du bâtiment pour ensuite se manifester dans l'appartement de Mme PERSONNE1.). »*

Or, il est admis que les écoulements font partie du gros œuvre et des éléments communs de copropriété. Ils sont d'utilité commune et sont donc réputés communs.

S'il est vrai que la question de l'humidité touche un lot privatif au niveau duquel elle s'est manifestée, toujours est-il que l'expert WIES établit l'origine des infiltrations d'eau au niveau du dispositif d'écoulement des eaux qui constitue une partie commune.

La demande de PERSONNE1.), en ce qu'elle est dirigée à l'encontre du seul PERSONNE2.) est partant à déclarer non fondée.

3.4. Quant aux demandes accessoires

3.4.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à ce que PERSONNE2.) soit condamné à lui payer le montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation 2 juillet 2015, n° 60/15, *JTL* 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en indemnisation sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant PERSONNE2.), le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à sa charge tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui.

Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'étude d'avocats SCHILTZ&SCHILTZ, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Anne FERRY, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit non fondée ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne encore PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Anne FERRY, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.