

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 199/2003 (Xe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt et un novembre deux mille trois.

Numéros 69643 et 72132 du rôle.

Composition:

Frédéric MERSCH, vice-président,
Marielle RISCHETTE, juge,
Françoise HILGER, juge,
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

I.

E n t r e

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 31 mai 2001, intimé sur appel incident, comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

e t

1.- PERSONNE2.), pontonnier, et son épouse,

2.- PERSONNE3.), sans état, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

intimés aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.), appelants par appel incident, comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à (...),

II.

E n t r e

1.- PERSONNE2.), pontonnier, et son épouse,

2.- PERSONNE3.), sans état, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...) du 22 octobre 2001, comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à (...),

e t

1.- PERSONNE1.), ouvrier, demeurant à L-ADRESSE1.), intimé aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE2.),

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

2.- PERSONNE4.), dépositaire de boissons, demeurant à L-ADRESSE2.), intimé aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE2.),

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat, demeurant à (...).

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du dix-huit octobre deux mille deux.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT4.) avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par l'organe de leur mandataire Maître AVOCAT5.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Entendu PERSONNE4.) par l'organe de son mandataire Maître AVOCAT6.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT3.), avocat constitué.

Par jugement du 19 mars 2001 le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette a dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) dirigée contre PERSONNE1.) fondée sur base de l'article 1382 du Code civil et a condamné ce dernier à leur payer la somme de 345.200.francs au titre de réparation des dégâts d'infiltrations d'eau apparus dans l'appartement appartenant aux époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.). Le même jugement a dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE4.) irrecevable sur base de l'article 544 du Code civil.

De ce jugement signifié à PERSONNE1.) le 23 avril 2001 et le 13 septembre 2001 aux époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.), PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 31 mai 2001. Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire la demande dirigée par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) non fondée sinon à voir réduire les montants indemnitaires lui réclamés à de plus justes proportions.

Suivant conclusions en date du 24 août 2001, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont régulièrement interjeté appel incident contre le jugement attaqué. Par réformation de la décision entreprise, ils demandent à voir dire leur demande en réparation fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE4.) sur base de l'article 544 du Code civil. Par exploit d'huissier du 22 octobre 2001, ils ont encore relevé appel de la décision attaquée. Cet appel a le même objet que l'appel incident sauf à ce que les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) y reprochent encore au premier juge d'avoir dit que le départ du cours des intérêts sur le montant réclamé se situe à la date de la demande en justice et concluent à voir dire, par réformation, que les intérêts commencent à courir à partir de la date de survenance du dommage, en l'occurrence à partir de novembre 1998.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires introduites sous les numéros 69643 et 72132 pour y statuer par un seul et même jugement. PERSONNE4.) conclut en premier lieu à l'irrecevabilité de l'appel de PERSONNE1.) en ce qu'il est dirigé à son

encontre dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait pas conclu à son encontre en première instance.

Il y a lieu de constater que dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas formellement conclu contre PERSONNE4.) en première instance et ne s'est ainsi pas comporté en adversaire de PERSONNE4.), il n'a aucun intérêt à mettre en cause PERSONNE4.) en instance d'appel.

Partant, faute d'intérêt dans le chef de PERSONNE1.) d'intimer PERSONNE4.), il y a lieu de déclarer l'appel dirigé par PERSONNE1.) contre PERSONNE4.) irrecevable.

Quant au fond, PERSONNE4.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Il est constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont propriétaires d'un appartement sis au rez-de-chaussée d'une résidence sise à (...), que PERSONNE4.) est propriétaire de l'appartement situé immédiatement au-dessus, au premier étage, et que durant la période allant du mois de novembre 1998 au mois de février 1999 il y a eu des infiltrations d'eau dans l'appartement PERSONNE2.)-PERSONNE3.) provenant de l'appartement PERSONNE4.).

1.- Quant à la demande dirigée par les époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) contre PERSONNE1.)

PERSONNE1.) s'oppose à la demande en paiement et fait valoir que l'expert EXPERT1.) aurait à tort conclu que l'origine des infiltrations se trouve dans le comportement négligent du locataire. Il estime que l'origine desdites infiltrations se trouverait dans le fonctionnement anormal et défectueux des installations sanitaires de l'appartement loué. Subsidiairement, il conteste tout lien de causalité entre un quelconque comportement négligent de sa part et les infiltrations.

L'expert retient, cependant, dans son rapport du 21 mai 1999 que « *un dommage technique, comme par exemple une fuite d'une conduite, etc., ne peut être à l'origine des dommages* ». Il explique, par ailleurs, que le locataire PERSONNE1.) lui a confirmé que lors des divers sinistres

- le tuyau de douche pendait au-dessus de la baignoire alors que le robinet était ouvert,
- le couvercle de w-c avait déboîté le tuyau d'alimentation en eau du w-c,
- le tuyau de la machine à laver s'était déboîté et
- finalement le sol de l'appartement du premier étage fut lavé à grandes eaux.

Dans la mesure où l'expert exclut clairement toute défectuosité technique et que PERSONNE1.) ne conteste pas en instance d'appel avoir fait les prédites affirmations devant l'expert, il y a lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a retenu qu'il résulte à suffisance du rapport d'expertise que les dégâts constatés dans l'appartement PERSONNE2.)-PERSONNE3.) sont dus à la

négligence du locataire PERSONNE1.) et en ce qu'il a déclaré la demande des époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) fondée dans son principe sur base de la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) conteste encore le montant retenu par l'expert à titre de frais de remise en état; il reproche en particulier à l'expert de ne pas avoir tenu compte de la vétusté des lieux pour évaluer le coût des frais de remise en état.

Comme il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'expert aurait dû tenir compte d'une quelconque vétusté des lieux en fixant les frais de remise en état, le premier juge a à bon droit retenu le montant de 345.200.- francs, tel que fixé par l'expert, à titre de coûts de remise en état.

2.- Quant à la demande dirigée contre le bailleur PERSONNE4.)

PERSONNE4.) résiste à la demande en paiement de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au motif que les faits sur lesquels ils se basent ne révéleraient pas l'existence entre les deux propriétés voisines, à savoir la propriété PERSONNE4.) et la propriété PERSONNE2.)-PERSONNE3.), d'une rupture d'équilibre de nature à justifier l'application de l'article 544 du Code civil. Par ailleurs, PERSONNE4.) fait encore valoir que même dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait la rupture d'équilibre entre les deux propriétés voisines, il ne pourrait pas être déclaré responsable sur base de l'article 544 du Code civil étant donné qu'il serait totalement étranger à l'origine du trouble.

D'après 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.

Contrairement aux conclusions de PERSONNE4.), la responsabilité de ce dernier est susceptible d'être engagée sur base de l'article 544 du Code civil nonobstant le fait que les dégâts litigieux sont dus à la négligence du locataire PERSONNE1.). En effet, il suffit que les troubles anormaux causés au voisinage proviennent de la propriété du défendeur à l'action basée sur l'article 544 du Code civil, peu importe qu'ils résultent de son fait personnel ou de celui d'un tiers. Comme il est, par ailleurs, évident en l'occurrence que les dégâts causés à l'appartement PERSONNE2.)-PERSONNE3.) constituent un trouble anormal de voisinage de la part de PERSONNE4.), il y a lieu, par réformation du premier jugement, de déclarer fondée la demande en dommages-intérêts des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) sur base de l'article 544 du Code civil.

A titre subsidiaire, PERSONNE4.) entend s'exonérer par la négligence du locataire PERSONNE1.) qui constituerait dans son chef un fait totalement irrésistible et imprévisible.

Or, la responsabilité découlant de l'article 544 du Code civil étant une responsabilité de plein droit, le propriétaire n'est pas admis, pour échapper à sa responsabilité, à se prévaloir de ce que le trouble anormal est dû au fait d'un tiers, ni même à un cas de force majeure (Cour d'appel 8 avril 1998, Pas.31, 28). Partant, PERSONNE4.) ne saurait en l'espèce s'exonérer par un quelconque comportement de son locataire PERSONNE1.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) reprochent au premier juge de ne pas avoir fait courir les intérêts à partir de la date de la survenance du dommage, en l'occurrence à partir du mois de novembre 1998.

Comme les intérêts compensatoires sont destinés à réparer le préjudice supplémentaire qui résulte du fait que le préjudice n'est réparé que tardivement et que les premières infiltrations d'eau sont apparues au cours du mois de novembre 1998, il y a lieu, par réformation du premier jugement, de dire que les intérêts courent à partir du 15 novembre 1998.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée, étant donné qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Compte tenu des éléments de la cause, il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE2.)-PERSONNE3.) l'entière des sommes déboursées par eux et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 600.- €.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième section, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement, sur rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, joint les deux affaires enrôlées sous les numéros 69643 et 72132,

dit l'appel interjeté par PERSONNE1.) irrecevable en tant que dirigé contre PERSONNE4.),

le dit recevable pour le surplus mais non fondé, partant, confirme le jugement attaqué en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 345.200.- francs,

dit les appels principal et incident interjetés par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) recevables et fondés,

par réformation du jugement entrepris, déclare la demande dirigée par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) contre PERSONNE4.) recevable et fondée pour le montant de 345.200.- francs,

dit que les intérêts légaux sur le prédit montant courent à partir du 15 novembre 1998 jusqu'à solde,

dit que PERSONNE4.) est tenu de payer in solidum avec PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 345.200.- francs, soit 8.557,28.- €, avec les intérêts légaux à partir du 15 novembre 1998 jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE4.) in solidum à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) pour l'instance d'appel la somme de 600.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et confirme le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à ces derniers une indemnité de procédure de 25.000.- francs,

par réformation du jugement entrepris condamne PERSONNE1.) et PERSONNE4.) aux frais de la première instance, par ailleurs condamne PERSONNE1.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître AVOCAT2.) et de Maître AVOCAT3.), avocats concluant, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.