

Jugement civil no 2020TALCH11/00114 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-six juin deux mille vingt.

Numéro TAL-2017-00048 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE

Demandeur 1,

Demandeur 2,

parties demanderesses aux termes de l'acte d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg du 25 octobre 2017,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

Défendeur,

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation MULLER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 5 juin 2020.

Vu le règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Vu l'avis de fixation du 29 mai 2020 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 5 juin 2020 par Madame le juge Catherine TISSIER, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 25 octobre 2017, demandeur 1 et demandeur 2 (désignés ci-après les « demandeurs ») ont régulièrement fait donner assignation au défendeur à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner le défendeur à leur payer le montant de 450.000.- euros, sinon tout autre somme même supérieure à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les demandeurs sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de « 15.000.- € (*cinq mille euros*) » et la condamnation du défendeur assigné aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Ferdinand BURG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, les **demandeurs** font exposer que par acte de vente du 14 février 2014, ils ont acquis une parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Kayl, section B de Tétange sous le numéro 1009/6028, lieu-dit « rue

de l'Eau », d'une contenance de 4 ares 80 centiares, sises à L-3771 Tétange, 1, rue de la Gare pour le prix de 300.000.- euros.

Cette parcelle aurait été acquise pour y construire une maison d'habitation bi-familiale, une partie de la maison et de la parcelle étant destinée à l'habitation par les requérants, l'autre partie de l'immeuble et de la parcelle à la vente à un tiers.

Des plans de construction auraient été dressés par l'architecte personne 1, qui aurait obtenu pour leur compte l'autorisation de bâtir de l'Administration communale de Kayl en date du 18 juillet 2015.

Sur base des plans, le défendeur aurait établi un devis en date du 24 novembre 2014 pour la construction de l'immeuble. Le devis ayant été accepté, le défendeur aurait réalisé la construction de l'immeuble.

Ils font valoir que suivant les plans d'architecte autorisés et conformément au règlement des bâtisses de la commune de Kayl, l'immeuble aurait dû être construit à 8 mètres de distance de la rue de l'eau, la face avant de l'immeuble devant être parallèle à la rue de l'eau.

L'immeuble aurait ensuite dû être construit en limite de leur parcelle pour permettre sur la parcelle voisine n° 1009/6027 la construction d'une maison adjacente jumelée à celle des demandeurs.

Or, une fois la construction achevée, il se serait avéré que l'immeuble n'aurait pas été construit par le défendeur à l'emplacement prévu et que son alignement avec la rue de l'eau n'aurait pas été respecté.

En effet, l'immeuble aurait été construit en biais, sa face avant n'étant pas parallèle à la chaussée de la rue de l'eau et il empiéterait de quelque 2,5 mètres sur la parcelle voisine n° 1009/6027.

Les demandeurs font ainsi valoir que le défendeur n'aurait respecté ni les plans remis, ni le règlement des bâtisses.

Ils indiquent qu'une fois la construction sur sa parcelle constatée, la propriétaire de la parcelle voisine, personne 2, leur aurait demandé de démolir leur immeuble,

qui empièterait sur sa propriété. Ils se seraient ainsi vus contraints soit d'acheter la parcelle voisine, soit de démolir leur maison. Ils auraient ainsi acheté la parcelle voisine au prix imposé de 400.000.- euros, soit 100.000.- euros au-delà de la valeur de marché.

Les demandeurs estiment que ce préjudice serait entièrement imputable au défendeur.

Ils indiquent qu'ils auraient été contraints de contracter un deuxième prêt pour financer l'acquisition de la parcelle voisine entraînant un préjudice financier consistant en des intérêts à payer, des frais d'ouverture de crédit etc., préjudice évalué à un montant total de 30.000.- euros.

Les demandeurs exposent ensuite qu'ils auraient vendu à personne 3 la partie de leur maison bi-familiale du côté de la parcelle voisine n° 1009/6027. Ils précisent qu'il s'agissait d'une vente de millièmes d'un immeuble en copropriété. Une fois l'immeuble construit, personne 3 aurait constaté que sa partie de l'immeuble avait été réalisée sur la parcelle voisine et qu'elle se voyait ainsi menacée par la démolition. Elle leur aurait ainsi demandé de soit lui racheter sa partie, soit de trouver une solution. Les demandeurs renvoient à l'accord trouvé avec la propriétaire de la parcelle voisine.

Ils indiquent avoir introduit une demande de morcellement de la parcelle n° 1009/6027 afin de pouvoir régulariser la situation. Cette procédure serait encore en cours.

Une fois le morcellement réalisé, les demandeurs indiquent qu'ils devraient modifier l'acte de base de la copropriété, alors que les nouveaux lots ne correspondraient plus en millièmes à ceux vendus à personne 3. Ensuite, ils font valoir qu'ils devraient demander au notaire de procéder à un acte rectificatif documentant les lots cédés à personne 3 sur base du nouvel acte de base de la copropriété.

Les demandeurs estiment que les conséquences du morcellement seront :

- la cession à titre gratuit d'une partie de la parcelle n° 1009/6027 à la personne 3,

- une diminution de la surface de la parcelle n° 1009/6027 avec comme conséquence une perte de valeur,
- une diminution du volume constructible sur la parcelle n° 1009/6027 empiétée et partant une diminution considérable de la rentabilisation de cette parcelle.

Finalement, les demandeurs estiment avoir subi un important préjudice moral, alors que pendant plus d'un an, ils auraient craint la démolition de leur domicile. Actuellement, ils devraient faire face à une situation financière très difficile leur ayant causé stress et inquiétude d'avenir, due aux fautes commises par le défendeur.

Ils évaluent leur préjudice moral à 10.000.- euros chacun.

Les demandeurs indiquent que la responsabilité du défendeur est recherchée principalement sur base de la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle prévue aux articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils sollicitent la condamnation du défendeur à leur payer le montant de 450.000.- euros + p.m. ventilé comme suit :

Montant payé à personne 2 au-delà de la valeur du marché de la parcelle n° 1009/6027	100.000,00 euros
Perte de la valeur de la parcelle 1009/6027 suite à la diminution de sa surface après le morcellement	100.000,00 euros
Perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° 1009/6027	150.000,00 euros
Cession gratuite d'une partie de la parcelle n° 1009/6027 à personne 3	50.000,00 euros
Préjudice moral subi par chacun des requérants	10.000,00 euros
Préjudices financiers subis par les requérants suite à l'obligation de contracter un deuxième prêt consistant en des intérêts à payer, frais d'ouverture de crédit, etc.	30.000,00 euros
Frais pour l'acquisition du second terrain, pour la modification de l'acte de base, d'acte rectificatif de la vente POVOA	p.m.

Frais occasionnés par le morcellement	p.m.
Frais d'avocat	p.m.

Le défendeur conteste les faits tels que présentés par les demandeurs, sauf à confirmer avoir effectivement procédé à la construction de l'immeuble sur la parcelle n° 1009/6028 appartenant aux parties demanderesse, selon devis du 24 novembre 2014

Elle indique qu'avant le commencement de l'exécution des travaux, des piquets et clous délimitant la propriété auraient déjà été plantés par les demandeurs, respectivement par la société 1, géomètre qu'ils auraient chargée.

En date des 23 et 24 mars 2014, alors que le radier de l'immeuble aurait déjà été réalisé et la clôture de la parcelle mise en place sur la limite de la propriété, les techniciens de la commune de Kayl auraient contrôlé les dimensions et l'implantation de l'immeuble et auraient donné leur feu vert pour la continuation des travaux.

Elle fait valoir que demandeur 1 aurait expliqué à ses ouvriers que les fonds en provenance de la vente de l'un des appartements de cet immeuble lui permettraient d'acquérir la parcelle adjacente n° 1009/6027 qui serait en vente ou que le propriétaire envisageait de vendre. Demandeur 1 aurait ainsi dès le début eu l'intention d'acheter la parcelle voisine.

Le défendeur fait valoir que les demandeurs auraient été informés dès le 30 septembre 2016 de l'empiétement sur la parcelle n° 1009/6027 suite au plan de situation dressé par la société 1, mandaté par leurs soins.

Ainsi, lors de la vente de l'appartement à personne 3 en date du 17 janvier 2017, la partie assignée estime que les demandeurs auraient incontestablement su que leur immeuble, et plus précisément la partie acquise par personne 3, empiétait sur la parcelle n° 1009/6027.

La construction de l'immeuble aurait été achevée aux alentours des mois de mai-juin 2017.

Le défendeur conteste l'affirmation demandeurs selon laquelle ces derniers n'auraient été informés de l'empiétement qu'une fois la construction achevée.

Elle indique que malgré la menace d'une demande de démolition par le propriétaire voisin, les demandeurs ne lui auraient à aucun moment dénoncé le problème de l'empiétement jusqu'à l'assignation en justice du 25 octobre 2017.

Elle indique également que le morcellement de la parcelle n° 1009/6027 aurait été achevé au mois d'octobre 2017 et que cette parcelle aurait été divisée en deux nouvelles parcelles n° 1009/6212 et 1009/6213.

En droit, quant à une éventuelle responsabilité contractuelle, le défendeur fait valoir que l'empiétement ne suffirait pas à caractériser une faute dans son chef, alors que les demandeurs n'établiraient pas de manquement à ses obligations contractuelles.

Elle donne à considérer que si elle devait être tenue d'une obligation de livrer un immeuble exempt de vices, elle n'aurait toutefois jamais été informée du problème de l'empiétement et les demandeurs n'auraient contesté ni l'achèvement des travaux, ni la qualité des travaux exécutés. Ils n'auraient encore adressé aucune mise en demeure.

Elle soutient avoir exécuté les travaux conformément aux plans de l'architecte et aux règlements des bâtisses.

Elle fait valoir qu'elle n'avait aucune obligation contractuelle d'établir ou de vérifier l'implantation du bâtiment, celle-ci ayant été effectuée sur base des piquets placés par les demandeurs, respectivement le géomètre qu'ils ont mandaté, à savoir la société 1.

Elle conclut partant que les demandeurs ne démontreraient aucun manquement contractuel à son égard.

Quant à la base responsabilité délictuelle découlant des articles 1382 et suivants du Code civil invoqués par les demandeurs, le défendeur fait valoir que les parties seraient liées par un contrat d'entreprise, de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter les demandes des requérants sur la base délictuelle.

Quant aux dommages et intérêts, le défendeur fait valoir que les demandeurs n'auraient subi aucun préjudice en relation causale directe avec l'empiètement litigieux.

Elle renvoie à une jurisprudence de la Cour d'appel du 20 février 2002 selon laquelle « *le lien de causalité doit s'arrêter nécessairement dès l'instance que, en prenant un à un les maillons qui constituent la chaîne des événements, depuis le fait initial jusqu'au préjudice allégué, on constate à un moment donné une initiative prise par la victime ou un tiers* ». Or, en l'espèce, elle estime que les demandeurs auraient librement pris l'initiative d'acquérir la parcelle voisine n° 1009/2067 et de procéder au morcellement. Ils auraient ainsi rompu le lien de causalité entre les divers préjudices invoqués et l'empiètement.

Elle renvoie encore à l'article 1146 du Code civil et à diverses jurisprudences y relatives pour faire valoir qu'en l'absence d'une mise en demeure de construire le bâtiment conformément aux règles de l'art ainsi qu'au règlement des bâtisses et aux plans de l'architecte, les demandes des demandeurs seraient à rejeter.

Elle conteste finalement un à un les préjudices invoqués par les demandeurs pour ne pas être établis.

Les **demandeurs** contestent :

- avoir placé des piquets sur leur parcelle devant indiquer l'implantation de l'immeuble à construire, respectivement d'en avoir mandaté la société 1,
- que des piquets aient été placés au moment du début des travaux de construction et que les techniciens de la commune de Kayl aient validé l'implantation de l'immeuble à construire,
- qu'une clôture ait été placée en limite de propriété, respectivement qu'ils y auraient placé une clôture,
- que demandeur 1 aurait indiqué aux ouvriers du défendeur qu'il construirait l'immeuble pour financer l'acquisition de la parcelle voisine,
- qu'ils auraient su, au moment de la vente de l'appartement à personne 3, que l'immeuble en voie de construction empiéterait sur la parcelle voisine.

Ils indiquent que le plan de situation dressé par la société 1 et daté du 30 septembre 2016 aurait été réalisé à la demande de la propriétaire de la parcelle voisine, la dame personne 2 et qu'il ne leur aurait été communiqué par son fils qu'en mars 2017. Ils contestent ainsi avoir su dès le départ, sinon en cours de chantier et avant la signature de l'acte de vente avec personne 3, que l'immeuble empiéterait sur la parcelle voisine.

En droit, les demandeurs font valoir que selon le devis formant contrat entre parties, le défendeur aurait été chargée du terrassement et de l'excavation du terrain. Elle aurait ainsi été nécessairement tenue de définir l'implantation de l'immeuble à construire, ce d'autant plus qu'il s'agit d'une maison mitoyenne à laquelle devait être accolée un immeuble d'habitation à construire du côté de la parcelle voisine.

Ils estiment ainsi que le défendeur aurait eu l'obligation de vérifier, où se situait la limite de propriété et renvoient à une jurisprudence de la Cour de cassation française selon laquelle l'entrepreneur aurait l'obligation de vérifier la conformité de la construction au permis de conduire et à la réglementation de l'urbanisme et a l'obligation d'implanter l'immeuble au bon endroit, sous peine de voir engager sa responsabilité (Cassation française, 3^e civ., 6 novembre 2013, numéro 12-18).

Les demandeurs concluent qu'en ne vérifiant pas l'implantation de l'immeuble à construire, le défendeur n'aurait pas rencontré ses obligations et elle engagerait dès lors sa responsabilité contractuelle.

Ils contestent l'application de l'article 1146 du Code civil invoqué par le défendeur et estiment que l'exigence d'une mise en demeure préalable afin de pouvoir réclamer des dommages et intérêts serait tout simplement inexistante. Ils donnent également à considérer que selon une jurisprudence constante, l'assignation suffirait à mettre en demeure la partie qui n'aurait pas rempli son engagement.

Quant aux préjudices et plus particulièrement au montant de 100.000.- euros en relation avec l'acquisition de la parcelle voisine, les demandeurs font valoir que ce montant constituerait la « prime à payer » pour éviter la destruction de leur immeuble.

Pour autant que de besoin, ils offrent de prouver les faits suivants :

« La propriétaire de la parcelle voisine, le personne 2, une fois la construction sur sa parcelle constatée, a demandé aux requérants de démolir leur immeuble qui empiète sur sa propriété.

Le fils de la personne 2, le sieur personne 4, a pour compte de sa mère insisté sur cette démolition.

Pour éviter le pire, les requérants ont offert à la personne 3 d'acheter sa parcelle.

La personne 2 a adhéré à cette demande en son principe, mais a imposé son prix : elle a vendu sa parcelle aux requérants – d'une superficie à un centiare près de la contenance que celle des requérants – par acte de vente BETTINGEN du 21 juillet 2017 pour le prix de 400.000.- € (quatre cent mille euros), après avoir demandé dans un premier temps 450.000.- € (quatre cent cinquante mille euros).

Ce prix n'était pas négociable davantage, il était à prendre ou à laisser : pour les requérants c'était soit d'acheter la parcelle voisine au prix fort, soit démolir leur maison. »

Les demandeurs proposent d'entendre les témoins personne 2 et personne 4.

En raison de la diminution de sa surface suite au morcellement, la parcelle acquise n° 1009/6027 aurait perdu de valeur. Les demandeurs font valoir que la partie de la parcelle amputée serait sans valeur pour eux, alors qu'ils devraient la céder gratuitement à personne 3 pour éviter tout litige avec celle-ci.

Il s'ajouterait encore un préjudice résultant de la perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° 1009/6027, ce qui constituerait un préjudice distinct de la seule valeur de la parcelle.

Contrairement aux allégations du défendeur, ces préjudices seraient bien actuels et réels et non pas hypothétiques ou futurs.

Subsidiairement, afin de chiffrer le *quantum* de leurs préjudices, les demandeurs demandent à voir nommer un expert avec la mission de :

- *déterminer la valeur du marché de la parcelle n° 1009/6027 au moment de l'acte de vente BETTINGEN du 21 juillet 2017,*
- *déterminer la perte de valeur de la parcelle n° 1009/6027 suite à la diminution de sa surface après le morcellement,*
- *déterminer la perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° 1009/6027 suite à la diminution de sa surface après le morcellement,*
- *déterminer la valeur de la partie de la parcelle amputée de la parcelle n° 1009/6027 de 41 centiares.*

Le défendeur formule trois différentes offres de preuve par audition de témoins.

Ainsi, elle offre en premier lieu de prouver les faits suivants :

« Vers le 20 mars 2015, sans préjudice quant à la date plus exacte, le défendeur a entamé les travaux de construction de l'immeuble appartenant aux parties LICINA-KALAC sis à L-3771 Kayl, 121, rue de l'eau, parcelle n° 1009/6028 ;

Les piquets et les clous qui délimitaient la parcelle n° 1009/6028 de la parcelle n° 1009/6027 étaient présents sur la parcelle avant le début des travaux par le défendeur ;

Les piquets et les clous qui délimitaient la parcelle n° 1009/6028 de la parcelle n° 1009/6027 n'ont pas été posés par le défendeur ;

Les travaux de coffrage du radier ont été terminés vers le 23 mars 2015 ;

En date du 23 mars 2015, les techniciens de la commune de Kayl sont passés sur le chantier et ont contrôlé l'implantation de l'immeuble par rapport aux piquets et clous existants sur place sans constater d'anomalies ;

Demandeur 1 a dès le début et pendant toute la phase de la construction de l'immeuble insisté auprès des ouvriers du défendeur d'avancer avec la construction de l'immeuble ;

Demandeur 1 avait dans ce contexte précisé qu'il avait l'intention de vendre un appartement dans l'immeuble bâti par le défendeur afin de pouvoir acheter la

parcelle avoisinante n° 1009/6027 afin de faire construire un immeuble sur celle-ci. »

Elle demande à voir convoquer comme témoins personne 5 et personne 6.

Elle offre ensuite de prouver les faits suivants :

« En date du 23 mars 2015, les techniciens du Service Urbanisme de la commune de Kayl sont passés sur le chantier sis à L-3771 Kayl, 121, rue de l'eau, parcelle n° 1009/6028 et ils ont contrôlé l'implantation du radier de l'immeuble par rapport aux piquets et clous délimitant la parcelle n° 1009/6028 de la parcelle n° 1009/6027 ;

A ce moment, le coffrage du radier pour l'immeuble à bâtir était terminé et la parcelle n° 1009/6028 était délimitée par des piquets et des clous ;

L'implantation du radier de l'immeuble à bâtir a été faite en respectant les piquets et les clous qui délimitaient la parcelle n° 1009/6028 de la parcelle n° 1009/6027. »

Elle demande à voir convoquer comme témoin personne 7.

Elle offre finalement de prouver les faits suivants :

« Qu'au mois de juillet – août 2016, sans préjudice quant à la date plus exacte, le géomètre personne 8 de la société 1 s'est rendu à L-3771 Kayl pour procéder aux mesurages des parcelles n° 1009/6027 et n° 1009/6028 ;

Que lors de ce mesurage, les demandeurs étaient convoqués et présents sur les lieux ;

Que lors de ce mesurage, il a été constaté que l'immeuble bâti sur la parcelle n° 1009/6028 empiète sur la parcelle n° 1009/6027 ;

Que le mesurage en question a donné lieu au Plan de situation du 30 septembre 2016. »

Elle demande à voir convoquer comme témoin personne 8, géomètre et gérant de la société 1.

LE défendeur estime que les demandeurs auraient violé leur obligation de minimiser leur préjudice, à supposer qu'il existe. Elle fait en effet valoir que même à considérer que les parties demanderesses aient subi un préjudice en achetant la parcelle n° 1009/6027, ils n'auraient pas modéré leur prétendu préjudice alors qu'ils auraient refusé d'actionner le défendeur, respectivement la personne réellement responsable de l'empiétement et ce alors qu'ils ont préféré librement négocier et acheter la parcelle n° 1009/6027.

L'offre de preuve par voie d'expertise formulée par les demandeurs serait à rejeter à défaut d'être pertinente et pour se heurter aux dispositions de l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre reconventionnel, le défendeur sollicite la condamnation des demandeurs à lui payer un montant de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Les **demandeurs** font plaider que les offres de preuve formulées par le défendeur seraient à déclarer irrecevables sur base de l'article 1341 du Code civil.

Les offres de preuve ne seraient pas pertinentes alors qu'en sa qualité de professionnel de la construction, le défendeur aurait accepté l'implantation de l'immeuble à construire sans la moindre vérification. Elle n'aurait ainsi en tout état de cause pas satisfait à ses obligations contractuelles.

Le libellé de l'offre de preuve concernant le placement des piquets serait également à rejeter alors que l'affirmation selon laquelle demandeur 1 aurait insisté pour que la construction avance et qu'il aurait indiqué vouloir acheter la parcelle voisine ne serait d'aucune pertinence quant à la question de la mauvaise implantation de l'immeuble à construire. Les demandeurs contestent de manière générale les affirmations contenues dans les offres de preuve formulées par le défendeur.

En droit, les demandeurs font valoir que le défendeur, n'ayant pas procédé au moindre contrôle de l'implantation de l'immeuble à construire, ne saurait

s'exonérer que par un cas de force majeure. Or, ils estiment que le prétendu placement de piquets et de clous sur leur parcelle ne constituerait pas un cas de force majeure permettant à la partie assignée de s'exonérer de sa responsabilité contractuelle.

Les demandeurs contestent ne pas avoir respecté leur obligation de minimiser leur préjudice en faisant valoir que s'ils avaient dû assigner le défendeur en allocation de dommages et intérêts et laisser entretemps personne 2 les assigner en démolition de leur immeuble, leur préjudice aurait été bien plus important.

Ils contestent finalement tant en son principe qu'en son *quantum* la demande reconventionnelle du défendeur, alors qu'ils n'auraient commis aucune faute dolosive en assignation le défendeur.

Le défendeur indique que les demandeurs refuseraient de préciser qui aurait placé ou fait placé les piquets et clous sur leur propriété.

Ses offres de preuve seraient à déclarer recevables alors qu'il s'agirait de prouver un fait juridique et elles seraient pertinentes à la solution du litige.

Elle maintient ne pas avoir été chargée de procéder à une vérification de l'implantation de l'immeuble à construite. Renvoyant à l'article 9 de la loi du 25 juillet 2002 portant notamment création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, elle fait valoir qu'elle ne serait pas un géomètre officiel de sorte qu'elle ne saurait procéder au mesurage de la parcelle et à la pose des piquets et des clous délimitant la parcelle n° 1009/6028.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il résulte des explications des parties et des pièces versées aux débats les faits constants suivants :

- Par acte de vente du 14 février 2014 dressé pardevant Maître Christine DOERNER, notaire de résidence à Bettembourg, les époux LICINA ont acquis la parcelle n° 1009/6028 - place à bâtir - vendue par Françoise POOS au prix de 300.000.- euros, celle-ci étant devenue propriétaire dudit

immeuble pour l'avoir reçu dans le cadre d'un acte de partage des consorts personne 2 en date du 19 novembre 2012 (pièce n° 1 de Maître BURG).

- Selon un devis du 24 novembre 2014 (pièce n° 2 de Maître BURG), les demandeurs ont chargé le défendeur de la construction d'une maison bi-familiale sur cette parcelle pour un prix forfaitaire HTVA de 295.000.- euros et dont la façade gauche – vue de face – devait selon les plans de la personne 1 (pièce n° 3 de Maître BURG) se trouver sur la limite avec la parcelle voisine n° 1009/6027, afin de permettre par la suite la construction d'un immeuble mitoyen y accolé.
- Il résulte du plan de situation réalisé par la société 1 daté du 30 septembre 2016 (pièce n° 4 de Maître BURG) et d'un extrait cadastral émis en date du 28 juin 2017 (pièce n° 5 de Maître BURG) que la maison construite par le défendeur à la demande des demandeurs n'est pas alignée par rapport à la rue de l'Eau et qu'elle empiète sur la parcelle voisine n° 1009/2067.
- Par acte de vente du 21 juillet 2017, personne 2 a vendu aux époux LICINA la parcelle n° 1009/6027 moyennant le prix de 400.000.- euros (pièce n° 6 de Maître BURG).
- Par acte de vente du 17 janvier 2017, les demandeurs ont vendu à personne 3, dans leur immeuble en copropriété sis sur la parcelle n° 1009/6028 et dans l'état de gros-œuvre fermé, divers lots en propriété privative et exclusive ainsi que 490,494 millièmes en copropriété et indivision forcée moyennant le prix de 350.000.- euros (pièce n° 7 de Maître BURG).
- Par assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2018, le défendeur a changé sa dénomination en le défendeur (pièce n° 8 de Maître PUCURICA). Par souci de clarté et pour une meilleure compréhension du présent jugement, il y a cependant lieu de renvoyer à la dénomination telle qu'elle existait à la date des faits, soit le défendeur.

I. Quant à la responsabilité du défendeur

Le Tribunal constate que les parties au litige ont signé un devis daté du 24 novembre 2014 portant sur la construction d'une maison bi-familiale moyennant un prix forfaitaire.

Il y a partant lieu de retenir l'existence d'une relation contractuelle entre parties, soit en l'espèce sous forme de contrat d'entreprise.

La demande des demandeurs est dès lors à analyser sur base de la responsabilité contractuelle.

Il est constant en cause, pour résulter du plan de situation du 30 septembre 2016 et de l'extrait cadastral du 28 juin 2017, que la maison bi-familiale construite par le défendeur empiète sur la parcelle 1009/6027, devenue après morcellement les parcelles n° 1009/6212 et 1009/6213 (pièce n° 3 de Maître PUCURICA).

Il est admis que les constructeurs ont l'obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui était convenu, pour autant que les désirs de celui-ci ne soient pas contraires aux règles de l'art de bâtir. L'entrepreneur est responsable s'il s'écarte, même de peu, des plans d'architecte (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, n° 619, page 638).

Le défaut de conformité fait présumer la responsabilité de l'entrepreneur en vertu notamment de l'obligation de résultat pesant sur lui. La charge de la preuve du maître d'ouvrage s'en trouve ainsi allégée, car elle se limite à démontrer l'existence de la non-conformité alléguée.

Or, il résulte des plans d'architecte que la maison bi-familiale des demandeurs devait être construite sur la limite de la parcelle n° 1009/6028 avec la parcelle n° 1009/2067, de manière à permettre la construction d'un immeuble mitoyen y accolé.

Eu égard à l'obligation de résultat de remettre un ouvrage conforme et vu l'empiètement sur la parcelle n° 1009/6027 de la construction réalisée par le défendeur, il y a lieu de faire application de la présomption de responsabilité dans le chef du défendeur.

Il appartient dès lors au défendeur de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

II. Quant à une éventuelle exonération de la responsabilité pesant sur le défendeur

Le défendeur fait valoir qu'elle n'aurait procédé à l'implantation de l'immeuble à construire qu'en fonction des piquets et clous de délimitation d'ores et déjà présents sur les lieux lors du commencement des travaux.

Les demandeurs prétendent toutefois ne pas avoir posé lesdits piquets et estiment qu'il aurait en tout état de cause appartenu au défendeur de vérifier l'implantation de l'immeuble à construire.

Le défendeur y oppose que n'étant pas géomètre conformément à la loi du 25 juillet 2002 portant notamment création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, elle n'aurait commis aucune faute en se fiant aux piquets et clous présents sur place avant le commencement des travaux, ce d'autant plus qu'ils auraient été approuvés par les techniciens de la commune de Kayl.

Tenu d'une obligation de résultat fondée sur l'article 1147 du Code civil, l'entrepreneur ne peut s'exonérer que par la preuve d'un cas de force majeure ou par la preuve de l'immixtion fautive d'un maître d'ouvrage notoirement compétent en matière de construction immobilière. L'entrepreneur étant ainsi tenu de livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles et exempt de vices, il doit réparer tout désordre, défaut ou non-conformité, quelle que soit sa gravité (*cf.* Cass. 3^o civ., 19 juin 1996, *Revue de Droit Immobilier* 1996, 581 ; 6 mai 2003, *SCEA cl Darras et autres*, *RDI* juillet/août 2001 ; 8 nov. 2005, *RDI* 2006, 55).

Le défendeur formule plusieurs offres de preuve par audition de témoins. Celles-ci visent à établir des faits. La preuve d'un fait étant libre, ces offres de preuve sont par principe recevables et l'article 1341 du Code civil invoqué par les demandeurs n'a pas vocation à s'appliquer.

Le Tribunal retient toutefois que les offres de preuve formulées par le défendeur concernant la présence de piquets et de clous sur le terrain à construire,

respectivement le contrôle de l'implantation par les techniciens de la commune de Kayl sont à rejeter pour défaut de pertinence, celles-ci n'étant pas de nature à exonérer le défendeur de son obligation de conformité à défaut d'établir un cas de force majeure dans le chef du défendeur, soit un événement extérieur, imprévisible et irrésistible.

Le Tribunal estime en effet que nonobstant la législation relative à la profession de géomètre, il aurait en tout état de cause appartenu au défendeur de vérifier, sinon de faire vérifier l'implantation de l'immeuble à construire de manière à se conformer aux plans d'architecte et au règlement des bâtisses et de ne pas empiéter sur la parcelle voisine.

Le fait que des piquets et clous aient prétendument d'ores et déjà été placés sur le terrain à construire ainsi que le fait que des techniciens de la commune de Kayl se soient prétendument rendus sur les lieux en date du 23 mars 2015 n'exonère nullement le défendeur de son obligation de vérifier que la construction à réaliser, et notamment son emplacement, soit conforme aux règlements des bâtisses et aux plans de l'architecte.

Le fait que demandeur 1 ait prétendument indiqué aux ouvriers du défendeur avoir l'intention d'acheter la parcelle voisine n'est pas pertinent dans le cadre de l'analyse de la responsabilité du défendeur du fait de l'empiètement de la construction réalisée par celle-ci sur la parcelle voisine.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le défendeur ne s'exonère pas de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

III. Quant à la nécessité d'une mise en demeure conformément à l'article 1146 du Code civil

Le défendeur fait plaider que la demande des demandeurs serait à rejeter en l'absence d'une mise en demeure lui adressée conformément à l'article 1146 du Code civil.

L'article 1146 du Code civil dispose que :

« Les dommages et intérêts ne sont dus que lorsque le débiteur est en demeure de remplir son obligation, excepté néanmoins lorsque la chose que le débiteur s'était obligé de donner ou de faire ne pouvait être donnée ou faite que dans un certain temps qu'il a laissé passer.

Lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour. »

En l'espèce, le litige ne tient pas à une inexécution ou à un retard dans l'exécution d'une obligation de la part du défendeur, mais à un défaut de conformité affectant l'immeuble construit par rapport aux stipulations contractuelles applicables entre parties.

L'obligation d'une mise en demeure ne se prête donc guère au cas d'espèce.

Eu égard à ce qui précède, le moyen soulevé par le défendeur est à rejeter pour être non fondé.

IV. Quant aux divers chefs de préjudice invoqués par les demandeurs

Il y a lieu de rappeler que les demandeurs sollicitent la condamnation du défendeur à leur payer le montant de 450.000.- euros + p.m. ventilé comme suit :

Montant payé à la dame KUNSCH au-delà de la valeur du marché de la parcelle n° 1009/6027	100.000,00 euros
Perte de la valeur de la parcelle 1009/6027 suite à la diminution de sa surface après le morcellement	100.000,00 euros
Perte subie suite à la diminution du volume constructible sur la parcelle n° 1009/6027	150.000,00 euros
Cession gratuite d'une partie de la parcelle n° 1009/6027 à Madame POVOA	50.000,00 euros
Préjudice moral subi par chacun des requérants	10.000,00 euros

Préjudices financiers subis par les requérants suite à l'obligation de contracter un deuxième prêt consistant en des intérêts à payer, frais d'ouverture de crédit, etc. 30.000,00 euros

Frais pour l'acquisition du second terrain, pour la modification de l'acte de base, d'acte rectificatif de la vente POVOA p.m.

Frais occasionnés par le morcellement p.m.

Frais d'avocat p.m.

Le défendeur conteste tant en son principe qu'en son *quantum* la demande en réparation formulée par les demandeurs.

Elle conteste notamment tout lien de causalité entre les préjudices allégués par les demandeurs et sa faute. Elle renvoie dans ce cadre à une jurisprudence de la Cour d'appel du 20 février 2002 selon laquelle « *le lien de causalité doit s'arrêter nécessairement dès l'instant que, en prenant un à un les maillons qui constituent la chaîne des événements, depuis le fait initial jusqu'au préjudice allégué, on constate à un moment donné une initiative prise par la victime ou un tiers* » (cf. Cour d'appel, 20 février 2002, rôle n° 24911).

Or, elle estime que les demandeurs auraient librement pris l'initiative d'acquérir la parcelle n° 1009/6027, sans lui avoir dénoncé le défaut de conformité. Le lien de causalité aurait ainsi été rompu en raison des agissements propres des demandeurs.

Elle en conclut que tous les frais et coûts en relation avec l'acquisition de la parcelle n° 1009/6027, le financement et le morcellement de celle-ci ne sauraient lui être imputables.

Par application de la théorie de la causalité adéquate, il ne faut retenir comme causals parmi les événements qui conditionnent le dommage que ceux qui, dans un cours normal des choses, le rendent probable, et l'expliquent (cf. Cour d'appel, 7 janvier 2009, n° 31494 du rôle).

Cette théorie tend à rattacher le dommage à celui de ses antécédents qui, normalement était de nature à le produire, à la différence d'autres antécédents du dommage, n'ayant entraîné celui-ci qu'en raison de circonstances exceptionnelles.

Il faut se demander à propos de chaque événement dont l'intervention causale dans la réalisation d'un dommage est invoquée, si cet événement, dans un cours habituel des choses et selon les expériences de la vie, entraîne normalement tel effet dommageable (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3^e éd., 2014, n° 999, page 982).

Par application de la théorie de la causalité adéquate, seule la preuve d'un lien de causalité direct entre la faute et le dommage engage la responsabilité de l'auteur de la faute. Seul le dommage direct est réparable, car seul ce préjudice peut être lié de manière causale à l'acte ou à l'évènement incriminé (cf. Cour d'appel, 11 décembre 2002, Pas.32, p. 313).

Le préjudice indemnisable doit en outre être la conséquence directe du fait ou de l'acte dommageable. « *Dès qu'un événement s'est interposé dans l'enchaînement, une rupture est intervenue : le dommage n'est pas réparable, car la causalité est indirecte. Il en est ainsi lorsque, dans la chaîne des événements précédant le dommage, la victime, un tiers (ou un cas fortuit) intervient spontanément, en toute liberté, par quelque initiative arbitraire spontanée.* » (cf. P. Le Tourneau, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Dalloz, 2004/2005, n^{os} 1776 et 1777).

D'après la théorie de la causalité adéquate, on ne saurait retenir comme cause d'un dommage tout fait quelconque, même s'il a joué un rôle dans la réalisation du dommage. Le choix de la cause juridique s'opère en fonction du caractère direct du rapport causal, et en fonction de la réalité du lien causal entre le fait générateur et le dommage, étant à éliminer les circonstances qui n'ont pas de caractère causal, bien qu'elles soient des conditions sans lesquelles le dommage ne se serait pas produit. Le lien de causalité s'arrête nécessairement dès l'instant que, en prenant un à un les maillons qui constituent la chaîne des évènements, depuis le fait initial jusqu'au préjudice allégué, on constate à un moment donné une initiative prise par la victime ou par un tiers (cf. Trib. arr. Lux., 23 avril 2014, n° 159603 du rôle).

En l'espèce, les demandeurs ne contestent pas avoir informé le défendeur de l'empiétement sur la parcelle voisine n° 1009/6027 qu'à compter de l'assignation en justice du 25 octobre 2017 et que l'acquisition de cette parcelle a été faite à l'insu et sans autre avertissement du défendeur.

Il y a dès lors lieu de retenir que le lien de causalité entre les préjudices financiers et matériels allégués par les demandeurs et la faute du défendeur a été rompu par l'initiative prise par les demandeurs d'acquérir la parcelle voisine empiétée, ce d'autant plus qu'ils n'ont pas pris le soin de dénoncer le défaut de conformité à la partie assignée, se contentant de la mettre devant le fait accompli.

L'offre de preuve formulée par les demandeurs relative à l'acquisition de la parcelle est dès lors à rejeter pour ne pas être pertinente.

De même, l'offre de preuve formulée par le défendeur selon laquelle demandeur 1 aurait eu, dès le début des travaux de construction, l'intention d'acquérir la parcelle voisine est à rejeter à défaut de pertinence et pour ne pas remplir le degré de précision requis.

A titre superfétatoire et uniquement pour être complet, le Tribunal donne encore à considérer que les préjudices invoqués par les demandeurs ne sont nullement établis.

Ils n'établissent ainsi notamment pas les frais relatifs au prêt souscrit en vue de l'acquisition de la parcelle voisine.

Quant à perte de valeur de la parcelle n° 1009/6027 et la diminution du volume construction, eu égard à l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile invoqué par le défendeur, il y a lieu de constater que les demandeurs restent en défaut de verser le moindre élément quant au *quantum* du préjudice allégué, de sorte que le Tribunal ne saurait faire droit à leur demande tendant à voir instituer une expertise afin de chiffrer leur préjudice.

Eu égard à la rupture du lien de causalité par les demandeurs, leur offre de preuve quant au prix d'acquisition de la parcelle n° 1009/6027 est à rejeter.

Il y a encore lieu de constater qu'ils ne versent aucun élément concernant le préjudice allégué subi suite à une prétendue cession gratuite en faveur de personne 3 d'une partie de la parcelle n° 1009/6027 suite au morcellement.

Finalement, il y a lieu de constater que les demandeurs n'ont en cours d'instance pas davantage chiffré les préjudices évalués « *p.m.* » dans le cadre de leur décompte figurant dans leur acte d'assignation.

Il résulte de ce qui précède que la demande des demandeurs en réparation du préjudice lié à l'acquisition de la parcelle n° 1009/6027 et ceux qui s'en sont prétendument suivis sont à rejeter pour être non fondés.

Les demandeurs sollicitent encore la condamnation du défendeur à leur payer chacun un montant de 10.000.- euros alors que pendant plus d'un an, ils auraient craint la démolition de leur domicile. Ils se seraient trouvés dans une situation financière très difficile qui leur aurait causé du stress et une inquiétude d'avenir en raison des fautes commises par le défendeur.

Le Tribunal estime que par la simple découverte de l'empiétement sur la parcelle voisine de la construction réalisée par le défendeur, les demandeurs ont indéniablement subi un préjudice moral en raison de la crainte d'une éventuelle démolition de leur maison.

La question de savoir si les demandeurs ont eu connaissance de l'empiétement au mois de septembre 2016 suite au mesurage du géomètre personne 8 ou au mois de mars 2017 suite à la dénonciation de l'empiétement par le propriétaire voisin n'est dans ce cadre pas pertinente.

L'offre de preuve formulée par le défendeur selon laquelle les demandeurs auraient été présents lors du mesurage des parcelles par le géomètre personne 8 au mois de juillet-août 2016 est dès lors à rejeter.

Eu égard aux éléments du dossier, il y a lieu d'accorder à chacun d'eux un montant de 1.000.- euros à titre de dommages et intérêts du chef du préjudice moral subi.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de condamner le défendeur à payer aux demandeurs un montant de 2.000.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 25 octobre 2017, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

V. Quant à la demande reconventionnelle du défendeur en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

La responsabilité du défendeur ayant été retenue par principe, sa demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter comme n'étant pas fondée.

VI. Quant aux demandes accessoires

- Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, la responsabilité du défendeur ayant été retenue, il serait inéquitable de laisser à charge des demandeurs l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner le défendeur à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le défendeur, partie ayant succombé en ses moyens, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

- Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens 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 le défendeur aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Ferdinand BURG qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

rejette les offres de preuve formulées de part et d'autre,

rejette la demande de demandeur 1 et demandeur 2, en nomination d'un expert,

dit fondée à concurrence d'un montant de 2.000.- euros la demande de demandeur 1 et demandeur 2, dirigée à l'encontre du défendeur, devenue en cours d'instance le défendeur,

partant le défendeur à payer à demandeur 1 et demandeur 2 le montant de 2.000.- euros avec les intérêts au taux légal à compter du 25 octobre 2017 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande reconventionnelle du défendeur en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence d'un montant de 1.000.- euros la demande de demandeur 1 et demandeur 2 en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne le défendeur à payer au demandeur 1 et demandeur 2, le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande du défendeur en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

condamne le défendeur aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Ferdinand BURG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.