

**Jugement civil no. 244 / 2009 (XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, neuf décembre deux mille neuf.

Numéros 115200 et 115470 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Charles KIMMEL, juge,  
Stéphane PISANI, juge,  
Marc KAYL, greffier.

**I (115200)**

**E n t r e**

**A.),** employé, demeurant à L-(...), 31, rue (...),

demandeur aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 15 mai 2008,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

**B.),** propriétaire, demeurant à L-(...), 25, rue (...),

défendeur aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**II (115470)**

**E n t r e**

**B.),** propriétaire, demeurant à L-(...), 25, rue (...),

demandeur en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 2 juin 2008,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société anonyme **SOC.1.**), établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

---

### Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 21 octobre 2009.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Joëlle NICLOU, avocat, en remplacement de Maître Pierre FELTGEN, avocat constitué.

Entendu **B.)** par l'organe de Maître Florence HOLZ, avocat, en remplacement de Maître Fernand ENTRINGER, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC.1.)** par l'organe de Maître Anne FOEHR, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

**A.)** est propriétaire d'une maison sise à (...), 27, rue (...). La maison voisine située au numéro 29 de cette même rue appartient à **B.)**.

Se plaignant de dégâts apparus à sa maison en raison de travaux effectués à la maison voisine, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** par exploit d'huissier de justice du 15 mai 2008 à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner le défendeur à payer au demandeur la somme de 21.250 euros au titre de frais de remise en état de sa maison, ainsi que la somme de 40.000 euros au titre de perte de loyers. Relativement à cette dernière revendication, le requérant a affirmé avoir été dans l'impossibilité de louer sa maison en raison des désordres qui y ont été causés par les travaux effectués à la maison voisine. **A.)** a requis une indemnité de procédure, le remboursement des frais d'une procédure de référé et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Cette demande est basée principalement sur les dispositions de l'article 544 du code civil, à titre plus subsidiaire sur les dispositions de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> de ce même code et encore plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 de ce code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 115200.

Par exploit d'huissier de justice du 2 juin 2008, **B.)** a fait donner assignation à la société anonyme **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la défenderesse s'entendre dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige se mouvant entre **A.)** et **B.)** et se voir dire qu'elle est tenue de prendre fait et cause pour la partie **B.)**. Le demandeur sur intervention a fait plaider que s'il devait être établi que les désordres apparus dans la maison de la partie **A.)** sont dus à des négligences commises lors de l'exécution des travaux à sa maison, il y a lieu de condamner la partie défenderesse sur intervention à lui payer les montants de 21.250 euros et 40.000 euros. Pour fonder la demande en responsabilité dirigée contre la défenderesse en intervention, la partie **B.)** a fait valoir qu'il semblerait devoir être admis, sur base d'un rapport d'expertise, que les infiltrations d'eau dans la maison **A.)** proviennent d'un manque de protection lors de l'exécution des travaux dans sa maison par la défenderesse en intervention. Le demandeur en intervention a requis une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro 115470 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces deux affaires afin d'y statuer par un seul et même jugement.

#### Antécédents de l'affaire :

Il résulte des éléments du dossier qu'avant que les travaux de transformation à la maison du défendeur au principal **B.)** ont été entamés, un état des lieux a été dressé par le bureau **SOC.2.)** en date du 27 décembre 2005. Ce constat n'a été versé par la partie **B.)** qu'en cours de procédure.

Suite à la réalisation des travaux, la partie **A.)** a assigné le défendeur au principal **B.)** devant le juge des référés afin de voir instituer une mesure d'expertise. L'expert Robert KOUSMANN a été nommé expert par ordonnance de référé du 18 janvier 2007 et il a déposé son rapport d'expertise en date du 14 février 2008. L'expert Robert KOUSMANN a dressé un rapport d'expertise complémentaire en date du 9 décembre 2008, après lecture du rapport en présence des parties.

#### Arguments des parties :

Suite à l'assignation, à un moment où le constat **SOC.2.)** du 27 décembre 2005 n'avait pas encore été versé aux débats, la partie **B.)** a décliné toute

responsabilité dans la genèse des dégâts dont se plaint le demandeur en faisant valoir qu'au moment où débutaient les travaux dans la maison **B.**), la mère du requérant, qui était propriétaire de la maison à l'époque, l'a prié de supprimer une cheminée commune aux deux maisons au motif que par cette cheminée, de l'humidité pénétrait dans sa maison depuis de nombreuses années. La partie **B.**) a offert de rapporter la preuve de ces dires par serment supplétoire. Cette partie en a conclu que les dégâts constatés dans la maison du demandeur proviennent de problèmes d'humidité antérieurs aux travaux exécutés dans sa maison, combinés à une inoccupation prolongée de cette maison et un manque d'aération corrélatif. Pour le surplus, la partie **B.**) a fait valoir que les conclusions de l'expert KOUSMANN n'attribuent pas la cause des dégâts à une origine précise. Selon cette partie, l'expert n'a pas retenu à l'exclusion de tout doute que les dégâts constatés à la maison du requérant proviennent des travaux exécutés dans sa maison.

Dans des conclusions subséquentes, après que le constat **SOC.2.)** du 27 décembre 2005 a été versé aux débats, la partie **B.**) a demandé au tribunal de constater l'état délabré de la maison **A.**) avant le début des travaux. Elle a encore demandé de voir constater qu'au vu de ce constat, il faut retenir qu'aucun problème d'humidité n'existait dans la maison de la partie **A.**) avant le début de travaux, de sorte que les désordres ont dû être causés par la défenderesse en intervention lors de l'exécution des travaux.

La société **SOC.1.)** SA a fait répondre qu'elle avait correctement mis en place une protection lors de la réalisation des travaux. Elle a fait valoir qu'elle n'était pas la seule à intervenir sur le chantier et qu'aucune réclamation n'a été émise suite à son intervention. La société **SOC.1.)** a fait valoir qu'après son départ du chantier, **B.**) a lui-même pris en main la direction du chantier et il faudrait admettre que c'est à partir de ce moment que la protection du chantier n'était plus garantie. La société **SOC.1.)** a fait valoir que contrairement à ce qui a été soutenu par la partie **B.**) dans ses dernières conclusions, il résulte du constat **SOC.2.)** que des traces d'humidité existaient avant le début des travaux dans le bureau situé au deuxième étage. Elle a décliné toute responsabilité dans la genèse des désordres dont se plaint le demandeur au principal **A.**).

#### Principes de la responsabilité :

La responsabilité de la partie **A.**) est recherchée à titre principal par application de l'article 544 du code civil.

L'article 544 du Code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci ni effacée par le fait d'autrui. Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales. Le

propriétaire qui, même par des activités licites, détruit ce rapport d'équilibre, doit réparer le dommage causé aux voisins.

Cette responsabilité a vocation à jouer chaque fois que l'on peut reprocher au propriétaire un exercice exceptionnel ou anormal de son droit de propriété ayant entraîné un préjudice excédant la mesure des obligations de voisinage. Il en résulte que les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans indemnisation (*Georges RAVARANI, « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2ème éd., Pas. lux. 2006, p. 276, n° 304*). La responsabilité objective encourue pour troubles de voisinage s'appuie sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance - trouble excessif ou anormal – sans qu'il soit nécessaire d'imputer celle-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire (*Juris-Classeur civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10*). Il y a lieu à réparation sur base de l'article 544 du Code civil dès qu'une relation directe de cause à effet est établie entre le trouble et le préjudice souffert par le voisin à condition que le préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux.

Il est encore constant en cause que le propriétaire qui est tenu sur le fondement de l'article 544 du code civil, dispose d'une action récursoire contre l'entrepreneur dont les travaux sont à l'origine du trouble de voisinage.

Le régime juridique de cette action peut être analysé comme suit : Le propriétaire peut soit exercer une action personnelle contre l'entrepreneur en mettant en cause la responsabilité contractuelle de celui-ci découlant de la mauvaise exécution du contrat d'entreprise qui les lie, soit, au cas où il a indemnisé la victime des troubles, il peut exercer contre l'entrepreneur, sur base de la subrogation légale de l'article 1251-3° du code civil, les droits et actions délictuelles ou quasi-délictuelles dont disposait la victime à l'encontre de l'entrepreneur (*Jurisclasseur, droit civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10, n° 59; Cour d'appel 24 octobre 2001, numéro du rôle 24963*).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le défendeur **B.)** n'a pas indemnisé la victime alléguée, **A.)**. La partie **B.)** ne saurait partant agir sur base de la subrogation et elle doit être considérée comme agissant sur la base contractuelle à l'égard de la société **SOC.1.)**.

Dans le cadre de cette action contractuelle, le propriétaire doit établir l'existence d'une faute dans le chef de l'entrepreneur (*Jurisclasseur, droit civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10, n° 59*).

#### Application aux faits de l'espèce :

En l'espèce, il ne peut être contesté que s'il devait exister un lien entre les travaux exécutés à la maison de la partie **B.)** et les dégâts apparus à la maison de la partie **A.)**, les troubles causés à la partie **A.)** excèdent ce qui doit

normalement être accepté dans les relations de voisinage et que ces désordres constituent un trouble anormal de voisinage.

Au vu des contestations des parties **B.)** et **SOC.1.)** quant à l'existence d'un lien de causalité entre les travaux et les désordres, il faut s'attacher à l'étude du rapport d'expertise KOUSMANN pour déterminer s'il existe un tel lien entre les travaux exécutés à la maison de la partie **B.)** et les désordres apparus à la maison du demandeur au principal **A.)**. Dans le cadre de la mise en intervention de la société **SOC.1.)**, il faut encore déterminer quels sont les travaux qui ont causé, le cas échéant, les désordres.

Après une première visite des lieux en date du 18 avril 2007 et après avoir observé la situation après que les travaux de toiture étaient terminés, l'expert KOUSMANN a écrit dans son rapport du 14 février 2008 qu' « *Il y a donc lieu d'admettre que les infiltrations ont eu leur origine dans un manque de protection lors de la durée des travaux et une fois le clos achevé, les problèmes d'infiltrations ont été supprimés. Il y a donc lieu de procéder aux travaux de remise en état* ». L'expert a tiré cette conclusion de l'absence d'aggravation des infiltrations d'eau entre sa visite des lieux et la rédaction de son rapport. La visite des lieux a eu lieu à une époque où la couverture de la maison **B.)** venait d'être achevée, mais où des traces d'humidité avaient été constatées tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage de l'immeuble **A.)**. L'expert avait retenu que d'importantes traces d'humidité avaient pu être constatées sur le mur pignon vers l'immeuble voisin en travaux et ceci notamment au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage. Il faut d'ailleurs relever que si dans le constat **SOC.2.)** du 27 décembre 2005 des infiltrations au plafond d'un bureau situé au deuxième étage de la maison **A.)** ont été décrites, rien dans le dossier soumis au tribunal ne permet de mettre en relation les problèmes préexistants au deuxième étage avec les problèmes d'humidité constatés par l'expert KOUSMANN. L'expert KOUSMANN n'a pas fait état de problèmes d'humidité au deuxième étage.

Dans son rapport rédigé après la lecture du rapport du 14 février 2008, l'expert KOUSMANN a écrit qu' « *il y a lieu de retenir que plus rien ne s'oppose techniquement à une remise en état des surfaces concernées, et que l'humidité ayant mené aux désordres constatés et retenus ont eu leur origine du côté de l'immeuble **B.)** et non pas du côté de l'immeuble **A.)*** ».

L'expert a ajouté ensuite :

« *Après inspection des clichés photographiques remis par les soins de Monsieur **A.)** il y a lieu de retenir ce qui suit :*

- 1) *Le pignon mitoyen semble présenter une protection qui s'arrête au niveau des anciens balcons et dont la nature n'est pas reconnaissable ;*
- 2) *Les surfaces murales des anciens balcons sont revêtues d'une peinture ??*

3) *Les surfaces recouvertes jadis par les dalles, respectivement les couvertures des balcons sont démunies de toutes protections contre les intempéries ; c'est notamment à ces endroits où l'humidité peut pénétrer dans la maçonnerie.*

*En conclusion à ce qui a été constaté ci-devant, il y a lieu de retenir comme origine des infiltrations, qui se présentent notamment aux surfaces non protégées du pignon, les travaux de construction de gros-œuvre, ou encore la toiture de l'immeuble **B.)** sis 25 rue (...) à (...).*

*Le soussigné expert ne peut pas fournir des précisions au sujet de la responsabilité du gros-œuvre ou de la toiture étant donné qu'il ne possède aucun document qui le renseigne sur l'avancement des travaux sur chantier ».*

L'expert chiffre ensuite les frais de remise en état.

Le tribunal constate que l'expert ne précise pas de quand datent les clichés sur lesquels il se base pour faire ses remarques complémentaires. Il a versé en annexe de son rapport complémentaire un seul cliché, pris en cours de chantier. Le cliché reproduit est de mauvaise qualité et ne permet pas au tribunal de retracer tous les dires de l'expert. Dans ces conditions, le tribunal estime qu'avant tout autre progrès en cause, il y a lieu d'entendre l'expert en ses explications orales, en présence des parties, afin de lui permettre de donner des précisions quant au contenu de ses rapports d'expertise.

Il faut ajouter que l'expert précise dans son rapport du 9 décembre 2008 qu'il ne peut pas distinguer si les désordres sont dus aux travaux de gros-œuvre ou aux travaux de toiture. Le tribunal constate qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier quelle était la nature des travaux confiés à la société **SOC.1.)**, partant si cette entreprise était en charge des travaux de gros-œuvre et/ou des travaux de toiture. Le tribunal enjoint partant à la partie **B.)** de verser le contrat l'ayant liée à la société **SOC.1.)** dans le délai indiqué au dispositif du présent jugement.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 21 octobre 2009,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

joint les affaires inscrites sous les numéros du rôle 115200 et 115470,

reçoit les demandes principale et en intervention en la forme,

avant tout autre progrès en cause, ordonne l'audition de l'expert KOUSMANN, en présence des parties,

dit que cette mesure d'instruction aura lieu le 7 janvier 2010 à 14 heures 30 dans la salle TL 0.01, au rez-de-chaussée du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité Judiciaire.

enjoint à la partie **B.)** de verser au greffe du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, dans le délai de quinze jours qui suit le prononcé du présent jugement le contrat l'ayant liée à la société **SOC.1.)**,

réserve les droits des parties et les dépens.