

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00222 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix-huit octobre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2018-02837 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), étudiant, et
2) PERSONNE2.), institutrice,
agissant en nom personnel et en leur qualité d'administrateurs légaux de leur enfant mineur PERSONNE3.), né le DATE1.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 16 mars 2018,

comparaissant par Maître David CASANOVA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE4.), employé de l'État, et
2) PERSONNE5.), fonctionnaire,
demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

3) PERSONNE6.), salarié, et
4) PERSONNE7.), fonctionnaire,
demeurant ensemble à B-ADRESSE3.) (Belgique), ADRESSE4.),

5) PERSONNE8.), éducateur gradué, et
6) PERSONNE9.), institutrice,
demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

7) PERSONNE10.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE5.),

8) le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sise à L-ADRESSE6.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, SOCIETE1.), représentée par PERSONNE11.), établie à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 10 mai 2023.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en nom personnel et en qualité d'administrateur légaux de leur enfant mineur PERSONNE3.), par l'organe de Maître David CASANOVA, avocat constitué.

Entendu PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.) et le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.) par l'organe de Maître Celia WEBER, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, représentant la société constituée.

Exposé du litige

Par exploit d'huissier de justice du 16 mars 2018, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE12.), agissant en leur nom personnel et en leur qualité de représentants légaux de leur enfant mineur PERSONNE3.), né le DATE1.), ont fait donner assignation à leurs voisins PERSONNE4.) et sa partenaire PERSONNE5.), PERSONNE6.) et son épouse PERSONNE7.), PERSONNE8.) et

PERSONNE9.), PERSONNE10.), ainsi qu'au syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), représenté par son syndic PERSONNE10.) alors en fonctions (ci-après le SYNDICAT) pour voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa principalement de l'article 544 du Code civil, subsidiairement des articles 1382 et 1383 dudit code, principalement les COPROPRIETAIRES pour l'hypothèse où les pompes à chaleur devaient relever des parties privatives de leurs lots respectifs, subsidiairement le SYNDICAT pour l'hypothèse où elles devraient relever des parties communes :

- à cesser tout trouble provenant des pompes à chaleur installées dans les jardins de la Résidence ALIAS1.) dans un délai de 30 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte journalière de 1.000 EUR,
- au paiement de la somme de 50.000 EUR (soit 12.500 EUR par les propriétaires respectifs des quatre lots), ou d'une autre somme à dire d'experts, à titre de dommages-intérêts,
- au paiement de la somme de 294,96 EUR à PERSONNE1.) correspondant à ce qu'il a déboursé pour ses bouchons à oreille,
- au paiement de la somme de 2.808 EUR à PERSONNE1.) correspondant aux frais d'expertise extrajudiciaire INCA,
- au paiement d'une indemnité de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat des demandeurs.

Par jugement du 20 mars 2019, le tribunal de ce siège a déclaré la demande recevable.

Une expertise a été ordonnée par jugement du 15 mai 2019.

Le rapport d'expertise judiciaire de Patrick ZECHES a été déposé au greffe le 17 mai 2022.

A ce stade de la procédure, PERSONNE12.), agissant en leur nom personnel et ès qualités, demandent la condamnation, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.), de PERSONNE6.) et de PERSONNE7.), de PERSONNE8.) et de PERSONNE9.), ainsi que d'PERSONNE10.) :

- à cesser tout trouble dans un délai de 30 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine de ladite astreinte journalière de 1.000 EUR,
- à exécuter les travaux préconisés par l'expert judiciaire et sous sa surveillance ainsi que de celle de la société LUXCONTROL SA (représentée par Sylvain MONTAGNON), à savoir le déplacement des pompes à chaleur M2 et M3 vers le parking intérieur et l'application de capotages acoustiques aux pompes M1 et M4,
- à avancer les frais de contrôle desdits travaux,
- à payer chacun $\frac{1}{4}$ du préjudice moral subi évalué en tout à 50.000 EUR, soit 12.500 EUR,
- à payer à PERSONNE1.) la somme de 294,96 EUR pour les bouchons à oreilles achetés, avec les intérêts au taux légal à partir des dates de décaissements successives,
- à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.808 EUR pour les frais d'expertise INCA, avec les intérêts au taux légal à partir du décaissement,

- à payer à chacune des parties demanderesses une indemnité de procédure de 1.500 EUR (soit $8 * 3 * 1.500 \text{ EUR} = 36.000 \text{ EUR}$) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- au paiement des dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise judiciaire de 8.991,35 EUR, augmentés des intérêts au taux légal à partir des dates de décaissements, avec distraction au profit de leur avocat.

PERSONNE12.) se rapportent à prudence de justice concernant leur demande en ce qu'elle est dirigée contre le SYNDICAT.

Ils demandent l'entérinement du rapport d'expertise judiciaire et la condamnation des parties PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) à faire exécuter les travaux préconisés à titre de première solution par Patrick ZECHES. Ils soutiennent que ce dernier arrive à la même conclusion que le rapport d'expertise extrajudiciaire puisqu'il retient que les valeurs de dB définies par le règlement grand-ducal du 13 février 1979 sont à respecter et qu'elles sont largement dépassées en l'espèce. Ils font valoir que les parties assignées n'établissent aucun élément susceptible de mettre en cause les conclusions de l'expert ZECHES qui, en préconisant le déplacement de la pompe M2 dans une zone fermée, a nécessairement estimé que cette mesure est exécutable.

Ils estiment que PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ainsi que PERSONNE6.) et PERSONNE7.) font preuve de mauvaise foi en ne les informant qu'à ce stade de la procédure avoir vendu leur lot en 2019, respectivement 2021 sans mettre en intervention les nouveaux propriétaires. Ils soutiennent qu'il leur appartient le cas échéant de mettre en intervention les propriétaires actuels des pompes à chaleur M3 et M4. Ils font valoir principalement qu'il n'y a aucun obstacle à ce qu'il soit fait droit à leur demande puisqu'il ressort des actes notariés que les acquéreurs sont au courant de la procédure judiciaire en cours de sorte qu'ils ne sauraient s'opposer à l'exécution des travaux.

Subsidiairement, ils demandent au tribunal de condamner les parties PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à mettre en intervention les nouveaux propriétaires dans un délai de 30 jours de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte journalière de 1.000 EUR, et de les condamner au paiement d'une indemnité de 1.500 EUR par personne (soit $4 * 3 * 1.500 = 18.000 \text{ EUR}$) pour procédure vexatoire et abusive, sur base de l'article 6-1 du Code civil.

PERSONNE12.) soutiennent que les nouveaux propriétaires ne peuvent être tenus d'indemniser les troubles qui leur ont été causés avant qu'ils n'acquissent les lots de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.), ainsi que de PERSONNE6.) et de PERSONNE7.) qui doivent continuer à assumer leur part de responsabilité.

Ils font valoir que la production anormale de bruit par les pompes à chaleur les expose à de la fatigue, du stress, des problèmes de concentration et un état dépressif comme en témoignent les certificats médicaux et d'incapacité de travail et en demandent réparation par l'allocation de dommages-intérêts pour le préjudice moral qu'ils subissent.

Ils contestent toute modulation de parts du préjudice en fonction de la distance géographique des pompes à chaleur.

PERSONNE1.) soutient que l'acquisition de bouchons à oreilles lui a permis d'atténuer un peu la perception des bruits et qu'il appartient aux parties assignées de les lui rembourser.

Il sollicite le remboursement des frais d'expertise extrajudiciaire INCA au motif que cette dernière était nécessaire pour l'introduction de cette affaire en justice.

Quant aux frais de l'expertise judiciaire, les demandeurs soutiennent qu'ils doivent être supportés par les parties qui succombent au litige.

L'indemnité de procédure est notamment motivée par le fait que cette affaire dure depuis plusieurs années et qu'elle est devenue inévitable du fait de la négation par les parties assignées du trouble invoqué.

Suivant leurs dernières conclusions récapitulatives, PERSONNE4.) et PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.), PERSONNE10.), ainsi que le SYNDICAT concluent à voir mettre le SYNDICAT hors cause au motif que les pompes à chaleur litigieuses ne font pas partie des parties communes et à voir déclarer irrecevables sinon non fondées les demandes formulées à leur encontre.

Les parties défenderesses contestent le rapport d'expertise ZECHES et font valoir que PERSONNE12.) restent en défaut de prouver l'existence de nuisances sonores, surtout depuis l'intérieur de leur maison alors que les points de mesures ont été installés à l'extérieur et que les contrôles ont été effectués en hivers, période pendant laquelle ils ne se trouvent pas à l'extérieur. Elles soulignent qu'elles « n'entendent pas de bruit ». Dans la mesure où ledit rapport devait être considéré comme concluant, les parties défenderesses soutiennent que la responsabilité incombe au promoteur, respectivement constructeur.

Elles opposent encore aux conclusions de l'expert judiciaire qu'il n'a pas vérifié la faisabilité du déplacement de la pompe à chaleur M2 alors que le promoteur avait indiqué lors de la première visite des lieux qu'il était techniquement impossible de l'installer dans le garage, respectivement à l'intérieur du bâtiment. Elles demandent que l'expert se prononce préalablement sur ce point et indique un emplacement précis.

Les parties défenderesses PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) demandent à être mises hors cause et soutiennent qu'il appartient aux parties demanderesses de procéder par assignation en intervention pour régulariser la procédure si elles entendent maintenir leurs demandes concernant les pompes à chaleur M3 et M4 au motif qu'elles ont vendu leurs lots respectifs de sorte qu'elles se retrouvent dans l'impossibilité matérielle de faire cesser tout trouble et de faire exécuter les travaux sollicités. Elles font valoir que le trouble allégué émane du fonds, de sorte que seul le dernier propriétaire doit l'assumer, même s'il n'en est pas directement à l'origine.

Elles demandent le rejet de la demande en dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire sollicitée au motif que PERSONNE12.) ne pouvaient ignorer l'existence d'un transfert de propriété.

Les parties PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.) contestent le principe et le *quantum* d'une condamnation à faire exécuter des travaux sous peine d'astreinte au motif qu'en pareille hypothèse, elles seront tributaires de la société mandatée à ces fins. Elles demandent qu'un délai de six mois leur soit accordé et que ce délai court à partir de la date à laquelle l'expert judiciaire se sera prononcé sur la faisabilité du déplacement de la pompe à chaleur M2 en milieu fermé et la détermination précise de cet endroit. Elles estiment que les frais de surveillances de ces travaux devront être partagés entre parties, la moitié incombant aux demandeurs.

Le dommage moral est contesté dans son principe et son *quantum* et le rejet de la pièce 11 (farde I) est sollicité.

Les parties défenderesses soutiennent qu'il appartient aux demandeurs de prouver le dommage subi par chaque pompe et de ventiler les différents chefs de demandes.

Tous les postes de dommage matériel sont contestés.

Concernant les frais d'expertise, les parties défenderesses contestent devoir les supporter et demandent au moins un partage.

Elles s'opposent au paiement d'une indemnité de procédure.

Les parties défenderesses demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum* des parties demanderesses au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 500 EUR à chacune d'entre elles.

La demande visant à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire est contestée.

Motifs de la décision

Pour qu'une responsabilité pour trouble anormal de voisinage soit encourue, l'auteur - non fautif - du trouble doit avoir la qualité de propriétaire. L'article 544 du Code civil considère le trouble de voisinage comme une conséquence de la propriété.

Suivant l'article 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont communes les parties des bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux et selon son article 4, les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires. Par application de l'article 11 de ladite loi, l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité.

En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise de Patrick ZECHES que les pompes à chaleur litigieuses sont installées sur les parties privatives, qu'elles sont destinées à les alimenter exclusivement, qu'une alimentation des parties communes par ces pompes à chaleur est exclue, qu'elles ne sont ni interdépendantes, ni reliées entre et qu'elles ne constituent pas une partie commune de la Résidence ALIAS1.) (p. 2 du rapport d'expertise judiciaire du 13 mai 2022).

Cette conclusion de l'expert n'est pas autrement contestée par les parties demanderesses.

Le SYNDICAT n'est donc pas à considérer comme propriétaire des pompes à chaleur désignées par les demandeurs comme étant à l'origine du trouble dont ils demandent la cessation et pour lequel ils sollicitent une réparation.

Partant, la demande des PERSONNE12.) est d'ores et déjà à déclarer non fondée en ce qu'elle est dirigée en ordre subsidiaire suivant les termes de l'assignation contre le SYNDICAT.

Faute pour les parties demanderesses et le SYNDICAT d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE12.) sont à condamner au frais de l'instance en ce qu'elle a été dirigée contre le SYNDICAT, avec distraction au profit de l'avocat de ce dernier, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il convient de distinguer entre le caractère réel ou personnel d'un trouble anormal de voisinage. Si le trouble émane du fonds lui-même, la dette afférente constitue une charge réelle qui grève le fonds et suit la propriété, de sorte qu'en principe le dernier propriétaire doit l'assumer. Lorsque le trouble est constitué par une activité humaine déployée sur la propriété voisine, il convient en principe de s'en tenir à la personne auteur du trouble qui peut être alors le dernier propriétaire, ou le premier, ou des propriétaires successifs, chacun pour le trouble qu'il a lui-même causé.

Il résulte de l'acte notarié de vente du 26 novembre 2019 que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont vendu leur fonds, voisin à celui des demandeurs, à PERSONNE13.) et à PERSONNE14.).

Suivant l'acte notarié de vente du 2 juin 2021, PERSONNE6.) et son épouse PERSONNE7.) ont vendu leur bien à PERSONNE15.) et à PERSONNE16.).

Les propriétaires des pompes à chaleur M3 et M4, invoquées comme étant également à l'origine du trouble allégué par les demandeurs, ont donc changé.

La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses (article 544 du Code civil).

Dans leurs conclusions du 8 juillet 2022, PERSONNE12.) demandent au tribunal de condamner les parties PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et

PERSONNE7.) à faire cesser le trouble en procédant au déplacement de la pompe M3 et au placement d'un capot acoustique sur la pompe M4.

Or, ils ne sont plus propriétaires desdites pompes à chaleur, de sorte qu'ils n'en n'ont plus l'*usus*, le *fructus*, et l'*abusus*.

Par application des articles 50 et 51 du Nouveau Code de procédure civile, les parties introduisent l'instance et la conduisent sous les charges qui leur incombent ; il leur appartient d'accomplir les actes de la procédure dans les formes et délais requis.

L'instance a été introduite par PERSONNE12.) et il leur appartient d'accomplir les actes de la procédure requis.

Leur demande visant à voir enjoindre aux parties assignées PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) de procéder par assignation en intervention est donc à rejeter.

Il y a cependant lieu de révoquer l'ordonnance de clôture du 10 mai 2023 pour permettre à l'avocat des parties demandresses de vérifier la régularité de la procédure au regard de l'article 544 du Code civil alors qu'il y a changement de propriétaires et une demande d'exécution en nature contre les anciens propriétaires.

A ce stade de la procédure, il est prématuré de mettre les parties PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) hors cause.

Le surplus est à réserver.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, à la suite des jugements du 20 mars 2019 et du 15 mai 2019,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en nom personnel et en qualité de représentants légaux de leur enfant mineur PERSONNE3.), de leur demande en ce qu'elle est dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), représenté par son syndic,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en nom personnel et ès qualités, et le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), représenté par son syndic, de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en nom personnel et ès qualités, aux frais et dépens l'instance en ce qu'elle est dirigée en ordre subsidiaire

contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), représenté par son syndic, et en ordonne la distraction au profit de la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant en nom personnel et ès qualités, de leur demande visant à voir enjoindre à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.), à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) de procéder par assignation en intervention,

pour le surplus, révoque l'ordonnance de clôture du 10 mai 2023 et rouvre les débats sur tous les aspects non tranchés du litige,

invite Maître David CASANOVA à vérifier la régularité de la procédure au regard de l'article 544 du Code civil alors qu'il y a changement de propriétaires et une demande d'exécution en nature de ses parties contre les anciens propriétaires voisins,

lui accorde à ces fins un délai d'un mois à compter du présent jugement,

réserve le surplus.

Ainsi fait et jugé par Carole ERR, vice-président, Patricia LOESCH, premier juge et Julie MICHAELIS, premier juge, et signé par Patricia LOESCH, en remplacement de Carole ERR, légitimement empêchée à la signature.

p. Carole ERR empêchée

*signée par Patricia LOESCH
Premier juge*