

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00180 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, cinq juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-04881 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.) et
2) PERSONNE2.),
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 7 juin 2022,

comparaissant par Maître Christophe BRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture-sanction du 28 avril 2023 à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et l'ordonnance de clôture du 28 juin 2023.

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

Entendus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Christophe BRAULT, avocat constitué.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par l'organe de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Antonio RAFFA, avocat constitué.

Faits :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE1.), qui est mitoyenne à un immeuble appartenant à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

Deux rapports d'expertise ont été rédigés quant à des problèmes d'humidité affectant leur maison, soit le rapport de Robert BECKER du 29 octobre 2019 et le rapport de Serge FABER du bureau d'expertises CONVEX du 12 janvier 2022.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 27 août 2020, ainsi que par courrier du 28 février 2022, l'avocat de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de faire exécuter des travaux d'étanchéité au niveau du balcon de leur immeuble.

Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Prétentions et moyens des parties :

PERSONNE1.) et **PERSONNE2.)** demandent au tribunal de condamner la société SOCIETE1.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- à faire réaliser, dans le mois du jugement à intervenir sinon de sa signification, les travaux préconisés par l'expert FABER au niveau du balcon et à l'intérieur de leur immeuble, sous la surveillance de cet expert et sous peine d'une astreinte journalière non plafonnée de 500 EUR, et à payer directement à l'expert les frais qu'il facturera dans le cadre du suivi des travaux de réfection,
- à leur payer la somme de 3.000 EUR, augmentée à 4.500 EUR à titre de réparation du préjudice moral pour les tracasseries endurées, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- à leur payer la somme de 6.000 EUR, augmentée à 6.527,16 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat, avec lesdits intérêts,
- à leur payer une indemnité de 3.000 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 de 4.577,69 EUR, respectivement de 3.777 EUR.

Ils basent leur demande sur l'article 544 du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'appui de leur demande, les demandeurs font valoir qu'il résulte des rapports d'expertise que la cause des infiltrations d'eau au niveau du mur de l'annexe de leur maison est le défaut d'étanchéité du balcon de l'immeuble appartenant à la société SOCIETE1.), qui malgré mises en demeure, n'entreprend rien pour faire cesser le trouble qu'elle leur cause et en concluent qu'il y a lieu à contrainte judiciaire.

Ils contestent que la pose d'une couche d'isolation sur un mur puisse être à l'origine des dégâts et soulignent qu'il en a été discuté lors des visites des lieux et qu'ils ont acheté la maison une fois l'annexe construite.

Ils basent leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés sur les articles 1382 et 1383 du Code civil et font valoir qu'ils ont été contraints de recourir à un avocat pour parvenir à l'effacement de leur préjudice.

La **société SOCIETE1.)** se rapporte à sagesse de justice quant à la recevabilité de la demande en la forme et conclut à son débouté.

Elle soutient que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont procédé à travaux d'agrandissement à l'arrière de leur maison en construisant l'annexe, que lorsqu'elle a acquis l'immeuble, les murs de l'immeuble au niveau de l'annexe n'étaient pas recouverts et qu'un isolant non imperméable, qui reteint également l'eau de pluie et ne permet pas l'écoulement des eaux, a été posé sans son accord.

Elle sollicite un complément d'expertise sur ce point arguant que l'expert est à tort parti du principe que les parties avaient été d'accord pour la pose de ce matériau.

Appréciation :

La demande telle qu'introduite par assignation du 7 juin 2022 est recevable pour avoir été formée dans les forme et délai de la loi.

L'article 544 du Code civil invoqué en ordre principal par les demandeurs dispose que 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.

Le trouble de voisinage suppose la création d'un déséquilibre entre l'usage de leurs droits par des propriétaires voisins, c'est-à-dire l'existence d'un dommage excessif ayant pour cause un fait non fautif du propriétaire dans sa manière d'user de son droit de propriété.

Il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) soit la propriétaire du fonds voisin à celui de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), de sorte que sa responsabilité peut être recherchée sur base de l'article 544 du Code civil.

Les droits du propriétaire d'un immeuble sont limités par le droit de propriété des voisins. Si les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans donner lieu à indemnisation, les inconvénients qui excèdent les limites de la tolérance réciproque entre voisins obligent le propriétaire à réparer le dommage qu'il a causé par son fait. Les juges du fond apprécient souverainement s'il y a ou non dépassement des inconvénients normaux entre voisins.

L'article 544 du Code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui (Cour de cassation, 29 juin 2000, P. 31, 438).

Pour engager la responsabilité de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 544 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne doivent donc pas rapporter la preuve d'une faute dans le chef de leur voisin, mais l'existence d'un trouble anormal de voisinage trouvant sa source dans l'état vétuste et non conforme de l'immeuble appartenant à la société SOCIETE1.), respectivement dans l'absence d'étanchéité du balcon voisin.

S'il ne résulte pas du corps de conclusions pris pour la société SOCIETE1.) qu'elle

conteste l'état dégradé de l'étanchéité de son balcon, elle conteste cependant qu'il soit la cause des désordres invoqués et qu'une responsabilité puisse lui être imputée.

Par application de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Les demandeurs se prévalent de deux rapports d'expertise, soit d'un rapport extrajudiciaire et d'un rapport judiciaire pour établir l'existence de dégâts à leur immeuble.

Une expertise unilatérale, lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, vaut comme élément de preuve et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction (Cour de cassation, 7 novembre 2002, arrêt n° 44/02, n° 1910 du registre).

Le rapport d'expertise de Robert BECKER du 29 octobre 2019 a été réalisé à la demande de la compagnie d'assurance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

S'il n'en résulte pas que la société SOCIETE1.) ait été appelée pour assister aux opérations d'expertise, cette dernière ne conteste pas que ce rapport vaille en tant qu'élément de preuve.

Suivant le rapport BECKER, après la réparation d'une fuite au niveau de la toiture en zinc et la réfection d'un couvre-mur en zinc du muret de séparation vers le balcon de l'assignée, l'humidité dans le mur au-dessus de cette toiture a perduré. L'expert en conclut que « le carrelage vétuste du balcon adjacent est la cause des infiltrations » (rapport du 29 octobre 2019, p. 2 & 3) se manifestant par de grandes tâches d'humidité et le décollement de plâtre à l'intérieur du mur de l'annexe appartenant aux demandeurs (p. 4 dudit rapport).

En matière d'expertise judiciaire, le principe du contradictoire est respecté dès que l'expertise a été diligentée en présence de toutes les parties ou celles-ci dûment appelées. Les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de telles expertises qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert désigné n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises.

Une expertise judiciaire a été ordonnée entre parties suivant décision du juge de paix, siégeant en matière de référé civil, du 22 février 2021.

Il résulte du rapport d'expertise FABER du 12 janvier 2022 que les opérations d'expertise ont été menées contradictoirement entre parties, de sorte que la société SOCIETE1.) a eu le loisir de faire toutes les observations qu'elle juge utiles dans le cadre de la recherche des causes du sinistre.

L'expert Serge FABER, après avoir constaté d'importantes traces d'infiltrations dans le mur du salon des demandeurs, et plus précisément une « longue trainée » et la mise à

nu des briques et du sous-enduit (rapport d'expertise du 12 janvier 2022, p. 6), arrive à la conclusion qu'il « est clair que l'état du balcon de l'immeuble n° NUMERO2.) est à l'origine des infiltrations dans l'immeuble n° NUMERO3.) » car de « l'eau de pluie stagne sur le balcon, s'infiltré au niveau du revêtement défectueux et se répand dans le mur » (p. 22 dudit rapport).

Les deux rapports d'expertise arrivent donc à la même conclusion concernant la cause du dommage subi et ne sont contredits par aucun élément du dossier.

Face aux contestations de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), la société SOCIETE1.), qui ne verse aucune pièce au dossier, ne rapporte pas la preuve que la cause des infiltrations résiderait dans une étanchéité insuffisante réalisée par eux sur un mur.

Puisque cette affirmation reste à l'état de pure allégation, il n'existe aucun motif d'ordonner un complément d'expertise.

Les dommages accrus à la maison des demandeurs tels que décrits dans les rapports d'expertise sont constitutifs d'un dommage dépassant les inconvénients normaux de voisinage.

L'anormalité de ce trouble suffit à entraîner une réparation.

La réparation a pour but de faire disparaître le dommage subi par la victime. La réparation en nature tend le plus adéquatement à ce but, alors qu'elle fait disparaître le dommage de la façon la plus complète. Les juges doivent dès lors ordonner la réparation en nature lorsque la victime le demande (TAL, 27 mars 1954, Pas. 16, p. 181).

L'expert Serge FABER préconise l'enlèvement du revêtement du balcon, la mise en œuvre d'une nouvelle étanchéité, la réalisation d'un bardage et des travaux de remise en état du salon de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) (rapport d'expertise du 12 janvier 2022, p. 21).

A défaut de contestation spécifique concernant les travaux à réaliser, il y a lieu de faire droit à la demande et d'ordonner la réparation en nature préconisée, sous la surveillance de l'expert Serge FABER, dont les frais supplémentaires engendrés par la surveillance des travaux seront à supporter par la société SOCIETE1.).

Faute de pouvoir contraindre directement une personne à exécuter ses obligations, il est possible de l'atteindre dans ses intérêts patrimoniaux en lui infligeant une pénalité telle qu'elle s'expose, en s'obstinant dans son refus d'exécuter son obligation, à éprouver un préjudice considérable. Le trait majeur de l'astreinte est son caractère comminatoire.

Ainsi, aux termes de l'article 2059 du Code civil, le « juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice de dommages-intérêts s'il y a lieu ».

L'article 2061 du même code poursuit : « Le juge peut fixer l'astreinte soit à une somme unique, soit à une somme déterminée par unité de temps ou par contravention. Dans ces deux derniers cas, le juge peut aussi déterminer un montant au-delà duquel la condamnation aux astreintes cessera ses effets ».

En l'occurrence, bien que la constatation du dommage remonte à 2018, la société assignée n'a pas effectué les travaux nécessaires afin de réparer le dommage causé à ses voisins.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de faire droit à la demande de voir assortir la condamnation en nature d'une astreinte.

Au vu des éléments du dossier et eu égard au fait que les congés collectifs dans le secteur du bâtiment sont sur le point de commencer, il y a lieu de dire que les travaux doivent commencer dans un délai de cinq mois et doivent être achevés dans un délai de sept mois à partir de la signification du présent jugement.

L'astreinte est justifiée dans le cas d'espèce pour la somme demandée, soit 500 EUR par jour de retard constaté après l'écoulement desdits délais, sauf qu'il y a lieu de limiter le montant total des astreintes encourues à un montant maximal de 50.000 EUR.

Les tracasseries de toutes sortes et les démarches qu'une victime doit entreprendre pour parvenir à l'effacement de son préjudice sont constitutifs d'un préjudice réparable à titre de dommage moral (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, Luxembourg, 2014, p. 1145).

Les désagréments engendrés par les dommages causés à la maison de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dépassent, notamment en l'absence d'une intervention de la part de la société SOCIETE1.) depuis plusieurs années malgré les demandes formulées en ce sens, le cadre de simples inconvénients qu'un propriétaire doit tolérer.

La demande pour préjudice moral sur base de l'article 544 du Code civil est donc fondée dans son principe.

Le tribunal estime que l'attribution de dommages-intérêts évalués *ex aequo et bono* à la somme de 2.000 EUR constitue une juste réparation du dommage moral subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les intérêts sont à allouer sur ce montant à partir de la demande en justice, valant mise en demeure d'indemniser le préjudice moral subi.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cour de cassation, 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Le droit à la réparation intégrale du dommage justifie la répétabilité des frais de défense, dont les honoraires d'avocat (Cour d'appel, 4 janvier 2012, Pas. 35, p. 848).

La société SOCIETE1.) a refusé d'intervenir pour faire cesser le préjudice subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) malgré les rapports d'expertise rédigés à la demande de l'assurance et sur décision judiciaire, de sorte que les demandeurs ont dû faire appel à un avocat, le ministère d'avocat à la Cour étant de surcroît obligatoire devant les juridictions civiles.

Les frais et honoraires d'avocat exposés sont donc un élément du dommage subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et une suite nécessaire et directe du trouble anormal de voisinage dont la responsabilité incombe à la société SOCIETE1.).

Le préjudice matériel consistant dans le paiement de ces frais et honoraires d'avocat par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour parvenir à l'effacement de leur préjudice est donc sujet à réparation.

A l'appui de leur demande, ils versent des demandes de provision et des mémoires de frais et d'honoraires d'avocat du 2 mars 2020 d'un montant de 1.467,36 EUR, du 5 juin 2020 d'un montant de 2.340 EUR, du 1^{er} juillet 2021 présentant un solde de 1.433,25 EUR et du 13 septembre 2022 d'un montant de 1.286,55 EUR, ainsi que la preuve de leur paiement.

La partie défenderesse ne fait pas valoir que les honoraires d'avocats exposés seraient surfaits ou sans rapport avec cette affaire.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande et de condamner la société SOCIETE1.) à remboursement aux demandeurs les frais et honoraires d'avocat d'un montant de 6.527,16 EUR, avec les intérêts tels que demandés.

La coexistence entre les règles de la responsabilité civile de droit commun et les règles relatives à l'indemnité de procédure est admise. Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute, mais fondamentalement le droit d'accès à la justice tempéré par des considérations d'équité.

Cependant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent pas avoir déboursé des sommes supplémentaires non comprises dans les dépens que celles pour lesquelles ils demandent déjà le remboursement sur base de la responsabilité civile de droit commun. Ils n'établissent pas non plus l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans ces conditions, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

L'exécution de certaines mesures d'instruction ordonnées au cours de l'instance engendre des frais, comme par exemple les honoraires des experts dans le cadre des expertises judiciaires, et ces frais font partie des dépens.

Les frais engendrés par l'expertise FABER font partie des dépens de l'instance.

Les frais d'expertise sont chiffrés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à 4.577,69 EUR dans leur assignation et à 3.777 EUR dans leurs conclusions du 9 novembre 2022.

A défaut d'autre précision, il y a lieu de s'en tenir au dernier état de leur demande.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que les frais de l'expertise judiciaire sont de l'ordre de 3.777 EUR et succombe dans la présente instance,

Partant, elle est à condamner aux dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise de 3.777 EUR, avec distraction au profit de l'avocat de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La partie condamnée aux dépens d'une instance ne peut être condamnée en même temps aux intérêts des dépens à dater du jour de la condamnation (Civ. fr., 29 août 1860, D. P. 60.1.428 *in* Encyclopédie juridique, Procédure, tome II, verbo F-V, Dalloz, Paris, 1956, p.52).

Dès lors, si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent prétendre aux intérêts sur les frais d'expertise, ce n'est qu'à partir du prononcé du présent jugement et non de leur demande en justice.

Les parties demanderesses ne justifiant pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Par ces motifs

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

dit la demande recevable,

la dit fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à faire réaliser les travaux d'étanchéité et de remise en état au niveau du balcon de leur immeuble et à l'intérieur de la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) tels que préconisés dans rapport d'expertise de Serge FABER du bureau d'expertises CONVEX du 12 janvier 2022, sous la surveillance de l'expert Serge FABER,

dit que ces travaux doivent être commencés dans un délai de cinq mois à partir de la signification du présent jugement et doivent avoir été achevés dans un délai de sept mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard dans l'exécution du présent jugement, sans que l'astreinte ne puisse dépasser le montant maximum de 50.000 EUR,

dit que les frais relatifs à la surveillance des travaux seront supportés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 2.000 EUR à titre de dommages-intérêts pour le dommage moral subi, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 juin 2022, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 6.527,16 EUR à titre de frais et d'honoraires d'avocat, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 juin 2022, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en paiement d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise de 3.777 EUR, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du présent jugement, jusqu'à solde, et en ordonne la distraction au profit de Maître Christophe BRAULT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

dit qu'il n'y pas lieu à exécution provisoire du présent jugement.