

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 229/2012 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix-sept octobre deux mille douze.

Numéro 126439 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,
Marie-Anne MEYERS, premier juge,
Jacqueline KINTZELE, premier juge,
Marc KAYL, greffier.

E n t r e

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

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 2 décembre 2009,

défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE2.), sans état connu, et son épouse,

2. PERSONNE3.), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

défendeurs aux fins du prédit exploit GALLE,

demandeurs par reconvention

comparant par Maître Gast NEU, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 26 juin 2012.

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

Vu l'accord des avocats de procéder conformément aux dispositions de l'article 227 du nouveau code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Virginie ADLOFF, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par l'organe de Maître Alexandra CORRE, avocat, en remplacement de Maître Gast NEU, avocat constitué.

PERSONNE1.) est propriétaire d'un terrain et d'une maison qui sont voisins au terrain et à la maison des époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Par exploit d'huissier de justice du 2 décembre 2009, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner les défendeurs à ériger à leurs frais exclusifs un mur mitoyen de soutènement sur toute la longueur de la propriété de telle manière que les terres soient stabilisées, dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 3.000 euros par jour de retard et faute par les défendeurs de s'exécuter dans le délai imparti, autoriser la demanderesse à faire construire le mur par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs des parties assignées, sur simple présentation des factures. La demanderesse a encore requis la condamnation des défendeurs à lui payer des dommages et intérêts évalués à 5.000 euros pour réparer son dommage matériel et 1.000 euros au titre de réparation du dommage moral. La demanderesse a conclu à se voir accorder une indemnité de procédure de 3.000 euros et à voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande la requérante a fait valoir que le lotissement dans lequel sont situées les deux maisons se trouve dans un talus. A l'époque de la construction de sa maison, les propriétaires des terrains auraient été autorisés à aplanir leur jardin « pour autant que les limites des terrains se retrouvaient au niveau du terrain naturel de l'époque ». Les défendeurs auraient fait construire leur maison en 2007 et ils auraient fait procéder à un nivellement de leur terrain pour le ramener au niveau de la rue. Ce faisant, ils n'auraient pas respecté la hauteur du terrain telle qu'indiquée dans leur autorisation de construire. Il en serait résulté une différence importante de niveau entre le terrain de la demanderesse et celui des défendeurs, créant une instabilité des terres de la requérante qui s'effriteraient

et tomberaient chaque jour davantage hors du terrain de la demanderesse. Il faudrait préciser que les défendeurs ont creusé à l'extrême limite de leur propriété, créant un risque d'éboulement entraînant par ailleurs la déstabilisation des arbres plantés sur la propriété de la demanderesse. Les défendeurs auraient détruit et arraché les branches et les racines des arbres situés sur le terrain de la demanderesse, causant ainsi des dommages justifiant l'octroi de dommages et intérêts. La construction d'un mur de soutènement s'imposerait également afin de remédier à la situation dangereuse créée par les défendeurs et allant en s'empirant de jour en jour.

La demanderesse a déclaré baser sa demande sur les dispositions de l'article 544 du code civil.

Les défendeurs n'ont pas contesté avoir fait procéder à l'enlèvement de terres de remblai à la limite de leur terrain afin de construire leur maison au niveau de la rue, la défenderesse PERSONNE3.) ne pouvant se déplacer qu'en chaise roulante. Les défendeurs ont contesté ne pas avoir respecté l'autorisation de construire qui leur a été accordée et ils ont fait valoir qu'ils ont recueilli l'accord de la demanderesse avant de commencer les travaux. Les défendeurs ont soutenu que la différence de niveau entre les deux propriétés provient de ce que le terrain de la demanderesse a été remblayé au moment de la construction de la maison en empiétant un peu sur le terrain des défendeurs, de sorte que les terrains se sont retrouvés à une hauteur supérieure au niveau naturel du sol, en contradiction avec l'article 13.4 du règlement des bâtisses de la commune en vigueur à l'époque. La différence de niveau actuelle serait partant imputable à la demanderesse dont le terrain aurait été relevé de 80 à 95 centimètres suivant un rapport d'expertise contradictoire Rolf Becker du 25 juillet 2010. Tout en ne niant pas la nécessité de la construction d'un mur de soutènement, les défendeurs en ont déduit que le coût de ce mur incombe à la demanderesse. Dans leurs conclusions, les défendeurs ont encore fait état d'un muret construit par la demanderesse à l'avant des deux terrains. Selon les défendeurs, si ce muret respecte la délimitation des terrains au départ, côté trottoir, il empiète progressivement sur le terrain des défendeurs en s'enfonçant dans le terrain. Le tribunal constate que les défendeurs n'ont pas formulé de revendication expresse par rapport à ce muret sauf à écrire dans un bout de phrase que sa destruction s'impose et à en faire état pour souligner la mauvaise foi de la demanderesse. Ils ont encore fait valoir que les arbres que la demanderesse leur reproche d'avoir détruits, empiètent de deux mètres sur leur propriété. En se basant sur l'ensemble de ces éléments, les défendeurs ont formulé une demande reconventionnelle à voir instituer une expertise afin de voir déterminer le coût de construction d'un mur de soutènement et ils ont conclu à voir condamner la demanderesse à prendre en charge les frais de construction de ce mur.

Le tribunal constate qu'il résulte du rapport d'expertise contradictoire Rolf BECKER du 25 juillet 2010 versé au dossier par les parties, que le terrain de la

demanderesse a été remblayé de sorte à le surélever de 80 à 95 centimètres. Le niveau de ce terrain n'est partant pas son niveau naturel.

Aucune autorisation de construire n'ayant été versée au dossier, il n'est pas possible au tribunal de déterminer si les défendeurs ont respecté ou non l'autorisation de construire qui leur a été accordée.

Il est néanmoins constant en cause, pour ne pas être contesté par les parties, qu'avant les travaux exécutés par les défendeurs, leur terrain se trouvait au même niveau que celui de la demanderesse, du moins dans la partie attenante à la propriété de la demanderesse.

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.

Il est encore admis que la création d'un risque de dommage peut justifier une action en responsabilité basée sur l'article 544 du code civil, un tel risque étant de nature à altérer la situation personnelle ou patrimoniale de celui qui y est exposé (G. Ravarani : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^{ème} éd., n° 34).

La prétention exprimée par le défendeur qu'il a agi légitimement, dans le cadre strict de son droit et en dehors de toute intention nocive ou d'abus, n'est pas susceptible de l'exonérer (G. et D. Courtieu : Les troubles du voisinage, Litec, Jurisclasseur, n° 69). 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 (Jurisclasseur civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10).

La responsabilité découlant de l'article 544 du code civil a partant 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. A contrario, les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans indemnisation. Il ne suffit donc pas qu'un embarras existe, mais il faut encore qu'il soit dommageable. Il est admis que la notion d'anormalité est une notion relative qui ne peut s'apprécier intrinsèquement, mais que c'est une question de convenance et d'usage, de temps et de lieu. Le caractère excessif du préjudice doit s'apprécier compte tenu de toutes les circonstances de la situation. Il existe un trouble de voisinage chaque fois qu'il y a une aggravation des embarras inhérents au voisinage, se traduisant par tous

désordres affectant le fonds voisin (G. et D. Courtieu : Les troubles du voisinage, Litec, Jurisclasseur, n° 30 et s.).

Afin d'apprécier les faits de l'espèce et les moyens des parties à la lumière de ces principes, le tribunal estime utile de procéder avant tout autre progrès en cause à une visite des lieux en présence des parties.

Par ces motifs

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

vu l'ordonnance de clôture du 26 juin 2012,

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

vu l'accord des avocats de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de Procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

avant tout autre progrès en cause visite des lieux en présence des parties :

fixe la visite des lieux au vendredi, 26 octobre 2012 à 9 heures 00,

désigne Madame la Vice-Présidente pour l'exécution de cette mesure d'instruction,

réserve les droits des parties et les dépens.