

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00265 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, onze décembre deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2022-09789 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Patricia LOESCH, premier juge,  
Frank KESSLER, juge,  
Pascale HUBERTY, greffier.

**E n t r e**

1) PERSONNE1.), employée, et son époux  
2) PERSONNE2.), employé,  
les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette des 19 et 21 septembre 2022,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**e t**

1) la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploite TAPELLA,

comparaissant par la société d'avocats ARENDT & MEDERNACH SA, établie et ayant son siège social à L-2082 Luxembourg, 41A, boulevard J. F. Kennedy, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186.371, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 6 novembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 13 novembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 13 novembre 2024.

### **Faits**

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre comme suit : numéro NUMERO3.) lieu-dit ENSEIGNE1.).

L'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au premier étage de cet immeuble était occupé par des locataires, à savoir la famille ALIAS1.) depuis juillet 2011 jusqu'en septembre 2020.

De début 2016 à fin 2018, la société SOCIETE1.), en sa qualité de promoteur immobilier, a fait construire un immeuble résidentiel à ADRESSE5.) à Differdange.

Un état des lieux de l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avant travaux a été dressé par l'expert WIES en date du 9 octobre 2015.

Des problèmes d'infiltration d'humidité dans la cuisine de l'appartement au 1<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis à ADRESSE4.) et des dommages à la terrasse ont été déclarés auprès de la société SOCIETE3.) SA et de la société SOCIETE2.) SA.

La société SOCIETE1.) a conclu auprès de la société SOCIETE2.) SA une police d'assurance Tous Risques Chantier avec effet au 15 mars 2018 dans le cadre des travaux de construction de la résidence ENSEIGNE2.) à ADRESSE5.) à Differdange.

Le sinistre a été déclaré par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur assureur, la société SOCIETE3.) SA, qui a envoyé l'expert Christian DUHR sur les lieux et la société SOCIETE1.) a déclaré le sinistre à son assureur, la société SOCIETE2.) SA, qui a envoyé l'expert Pascal CRASSON sur les lieux.

Un procès-verbal d'expertise a été dressé par les experts DUHR et CRASSON le 27 mai 2019.

Le rapport d'expertise de l'expert CRASSON a été finalisé le 3 juin 2019.

Le rapport d'expertise de SOCIETE4.) a été finalisé le 6 novembre 2019.

Un procès-verbal d'expertise, avenant 1, a été dressé par les experts DUHR et CRASSON le 23 mars 2020.

L'expert CRASSON a établi un rapport d'expertise le 23 mars 2020.

### **Prétentions et moyens des parties**

Par assignation des 19 et 21 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont notifié des conclusions de synthèse le 9 octobre 2024, la société SOCIETE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 13 mars 2024 et la société SOCIETE2.) SA a notifié des conclusions de synthèse le 1<sup>er</sup> juillet 2024.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les conclusions de

synthèse du 9 octobre 2024 de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de ceux figurant dans les conclusions de synthèse du 13 mars 2024 de la société SOCIETE1.) et de ceux figurant dans les conclusions de synthèse du 1<sup>er</sup> juillet 2024 de la société SOCIETE2.) SA.

Par conclusions de synthèse du 9 octobre 2024, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** demandent à voir dire que la société SOCIETE1.) est responsable des dommages subis par eux sur base de l'article 544 du Code civil, sinon sur base de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup>, sinon sur base des articles 1382 et 1382 du Code civil et ils exercent l'action directe prévue par l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance contre la société SOCIETE2.) SA, assureur de la société SOCIETE1.).

A titre principal, ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) SA solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à leur payer le montant de 26.010,64 EUR relatif aux frais de réparation des dégâts et à la perte de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2019, date de la remise de l'expertise finale, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, ils demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) SA solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à leur payer le montant de 15.985,40 EUR relatif aux frais de réparation des dégâts et à la perte de loyers, avec les intérêts légaux à partir du 6 novembre 2019, date de la remise de l'expertise finale, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En tout état de cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation des défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part à leur payer le montant de 5.000 EUR, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer par le tribunal *ex aequo et bono* du chef du préjudice moral subi ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Finalement, ils demandent la condamnation des défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'en octobre 2018, avant l'achèvement de la résidence ADRESSE5.), la famille ALIAS1.), locataire depuis environ dix ans, leur a déclaré l'existence de traces importantes d'humidité sur le mur pignon (côté construction).

Ils soutiennent que ce problème d'humidité a causé des dommages à la cuisine et aux équipements existants, de sorte qu'une grande partie de ceux-ci a dû être démontée.

Suite à la saisine par la famille ALIAS1.) de la commission des loyers en vue de réduire le loyer en raison de ce trouble de jouissance, le loyer, initialement fixé à 1.000 EUR, aurait été réduit à 700 EUR à compter du mois d'octobre 2018 par décision du 30 novembre 2018.

Ils renvoient aux conclusions des experts que la responsabilité du promoteur est engagée dans le cadre du présent litige sur base des troubles anormaux de voisinage et qui ont

chiffré le préjudice subi à la somme de 4.990 EUR, réévalué suivant avenant au procès-verbal d'expertise du 23 mars 2020 au montant de 8.813,50 EUR.

Ils renvoient également à un devis de la société SOCIETE5.) SARL-s selon lequel le montant des travaux s'élève à 12.193,74 EUR et à un devis pour une nouvelle cuisine équipée auprès de SOCIETE6.) pour un montant de 2.421,90 EUR.

Pour éviter que leur préjudice ne s'aggrave, ils ont fait réaliser les travaux nécessaires en vue de la relocation du bien.

Ils précisent que seulement l'appartement situé au premier étage de l'immeuble à Differdange fait l'objet du présent litige.

L'expert WIES aurait décrit l'existence de fines traces de moisissures présentes uniquement autour des fenêtres de deux pièces dudit appartement, et il n'aurait pas décrit un appartement complètement infecté de moisissures, ni une quelconque trace de moisissure dans la cuisine.

Le rapport établi par SOCIETE4.) en date du 6 novembre 2019 rappellerait que l'expert WIES n'a relevé aucun dommage dans la cuisine qui fait l'objet du présent litige.

Ils répliquent que l'allégation que l'immeuble doit être considéré comme humide est formellement contestée et contredite par l'expertise CRASSON du 3 juin 2019.

En outre, ils contestent toute demande de pondération de la demande indemnitaire à 50 % et font valoir pour le cas où une diminution de l'indemnisation serait retenue que les défenderesses ne communiquent aucune pièce tangible, ni aucun élément permettant de chiffrer cette baisse.

Ils ajoutent qu'une telle diminution s'éloigne des rapports d'expertise ce qui a comme conséquence une indemnisation approximative et partielle du dommage ce qui contrevient au principe d'une réparation intégrale du dommage.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent contre la société SOCIETE1.) sur base de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil en sa qualité de gardien de l'immeuble.

A titre encore plus subsidiaire, ils entendent engager la responsabilité de la société SOCIETE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour avoir commis des fautes et négligences en relation causale avec le dommage créé à leur immeuble.

Dans ce cadre, ils reprochent à la société SOCIETE1.) de n'avoir réalisé aucun raccord étanche entre le pignon de la nouvelle bâtisse et la terrasse au-dessus de la cuisine, et concluent qu'à cause de ce manque, des eaux de pluies ruisselant le long du pignon de la résidence respectivement récoltées en surface de la terrasse ont coulé dans ce vide et se sont infiltrées par la suite en partie basse dans le mur pignon de la cuisine, engendrant une forte humidité dans la cuisine et des dégâts sur la terrasse.

Quant à la perte de loyers, ils expliquent que le loyer initial de 1.000 EUR a été réduit à 700 EUR et qu'ils ont perdu 300 EUR pendant 24 mois, soit d'octobre 2018 à septembre 2020, départ des locataires, soit le montant de 7.200 EUR (= 300 EUR x 24 mois).

En plus, ils auraient perdu des loyers pendant trois mois entre octobre 2020 et décembre 2020 en raison du fait que le logement n'était pas en été d'être donné en location en raison des travaux à réaliser, soit une perte de 4.200 EUR (= 1.400 EUR x 3 mois).

Concernant l'audition de Madame PERSONNE3.) offerte en cause par la société SOCIETE1.) pour établir l'existence d'humidité avant les travaux qu'elle a entrepris sur le terrain voisin, ils concluent au rejet au motif qu'elle manque de précision quant à une date exacte et qu'elle est contredite par l'état des lieux de l'expert WIES qui établit qu'aucune trace d'humidité, ou de moisissure n'a été relevée dans la cuisine avant le début des travaux et par l'expertise SOCIETE4.) qui retient la responsabilité de la société SOCIETE1.) en raison de sa négligence, respectivement pour absence d'étanchéité au niveau du mur attenant à leur immeuble.

En application de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution, sinon au regard du fait que la demande n'est pas sérieusement contestable, à leur accorder une provision à hauteur de 4.000 EUR.

**La société SOCIETE1.)** demande à voir déclarer les demandes dirigées contre elle non fondées.

A titre subsidiaire, elle demande à voir appliquer une décote de 50% sur les montants éventuellement retenus par le tribunal.

Pour autant que de besoin, elle offre de prouver par l'audition du témoin PERSONNE3.), ancienne locataire des demandeurs, que les murs de la cuisine de l'appartement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'elle occupait dans le cadre d'un contrat de location présentaient des moisissures qui étaient cachées par le mobilier et ce bien avant que les travaux n'étaient entrepris par la société SOCIETE1.), que les propriétaires étaient parfaitement avisés des problèmes de moisissures et que c'est dans ce contexte que PERSONNE1.) s'était engagée à son égard à remplacer entièrement la cuisine et tout son équipement.

En tout état de cause, elle demande la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

Elle fait valoir que la vieille bâtisse divisée en trois appartements présente un état de vétusté certain et renvoie à l'état des lieux de l'expert WIES du 9 octobre 2015 qui constate des traces de moisissures et de multiples fissures.

En outre, elle indique qu'une partie de la moisissure n'a pu être relevée par l'expert WIES lors de l'état des lieux avant travaux alors qu'elle se trouvait cachée derrière le mobilier notamment dans la cuisine et que ce n'est qu'une fois que les meubles ont été enlevés que les experts ont pu constater l'humidité.

Elle renvoie à un courrier du 23 janvier 2019, adressé aux experts par PERSONNE3.), ancienne locataire des demandeurs qui fait état de problèmes d'humidité remontant à quatre ans et du fait que ce problème existait déjà avant que la maison des anciens voisins a été détruite pour construire la nouvelle résidence.

PERSONNE1.) aurait déclaré que son mari voulait changer toutes les cuisines.

Eu égard au fait que les moisissures étaient préexistantes et remontaient à 2015 et que les travaux de construction entrepris ont démarré au courant de l'année 2016, la société SOCIETE1.) demande à voir pondérer le montant qui sera éventuellement retenu par le tribunal à hauteur de 50%.

Concernant le quantum du préjudice, la société SOCIETE1.) soutient que les experts DUHR et CRASSON n'ont pas réussi à faire entériner les décomptes successifs par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et que l'indemnisation doit comprendre l'ensemble des coûts strictement nécessaires pour replacer les demandeurs dans l'état où ils se trouvaient avant travaux, donc l'état préexistant de l'appartement.

Quant au montant de 12.193,74 EUR demandé au titre du préjudice matériel, la société SOCIETE1.) le conteste au motif qu'il est surfait et que les experts ont évalué le préjudice d'abord à 4.990 EUR sur base des devis présentés, puis augmenté à 8.813,50 EUR par avenant, incluant le trouble de jouissance.

Concernant la facture relative aux meubles de la cuisine, la société SOCIETE1.) fait valoir que les experts ont écarté ce poste de préjudice étant donné que la cuisine existante était déjà dans un grand état de vétusté avancée et que les propriétaires s'étaient engagés, avant les travaux, à remplacer les cuisines de l'immeuble.

L'expert CRASSON aurait relevé que la locataire s'était déjà plainte de soucis d'humidité dans la cuisine avant les travaux sur le chantier.

Le lien causal de ce poste avec les travaux entrepris ne serait pas établi.

Elle conteste les pertes de loyers en leur principe et en leur quantum et soutient qu'aucune pièce n'est versée étayant ce préjudice.

Le lien causal entre les travaux réalisés et les prétendues pertes de loyers ne serait pas établi.

Elle indique qu'elle a appris qu'une procédure en matière de bail à loyer a été engagée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre PERSONNE3.) et qu'il est très probable qu'ils aient déjà été indemnisés soit dans le cadre de cette procédure soit par le locataire.

Elle conteste le préjudice moral en son principe et en son quantum et conteste le lien causal avec les travaux réalisés.

La société SOCIETE1.) conclut que pour garantir les risques inhérents à la construction de la nouvelle résidence, elle a souscrit la police SOCIETE7.) auprès de la société SOCIETE2.) SA.

Elle soutient que cette assurance couvre également les dommages qui, en raison de l'activité déployée sur le chantier, seraient causés aux immeubles situés autour de la parcelle de terrain en chantier.

La police SOCIETE7.) s'appliquerait même en cas de faute commise par l'un ou plusieurs assurés, de sorte que la couverture serait due.

Par conséquent, pour le cas où sa responsabilité serait retenue, elle demande à voir condamner la société SOCIETE2.) SA à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée sur base du contrat SOCIETE7.), déduction faite de la franchise d'un montant de 2.500 EUR.

**La société SOCIETE2.) SA se rallie aux conclusions de la société SOCIETE1.).**

Elle souligne qu'elle se rallie également à la demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) tendant à l'application d'une décote de 50% sur les montants éventuellement retenus par le tribunal dans l'hypothèse d'une condamnation.

La défenderesse soutient que la société SOCIETE1.) a souscrit auprès d'elle la police d'assurance Tous Risques Chantier n°NUMERO4.).

Elle renvoie à l'état des lieux WIES dressé en 2015 avant les travaux pour faire valoir que de nombreuses traces de moisissures, d'humidité et fissures ont affecté l'immeuble qui peut être considéré comme humide.

Elle ajoute que l'absence d'humidité relevée par l'expert CRASSON au niveau des murs et du plafond résulte du fait qu'un solin a été posé au niveau de la terrasse pour combler l'espace vacant entre les deux bâtiments.

En octobre 2018, les locataires de l'appartement au 1<sup>e</sup> étage se seraient plaints auprès des demandeurs de problèmes d'humidité dans le mur de leur cuisine qui est un mur pignon avec la résidence ENSEIGNE2.).

Pour le cas où la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait retenue, la société SOCIETE2.) SA demande à voir analyser les dommages au visa de la police d'assurance SOCIETE7.) n°NUMERO4.) prévoyant le garantie des troubles anormaux de voisinage avec une limite de 250.000 EUR et une franchise de 10% avec un minimum de 2.500 EUR par sinistre.

La société SOCIETE2.) SA conteste l'intégralité des dommages réclamés en leur principe et en leur quantum dans la mesure où les montants demandés doivent être ramenés à de plus justes proportions.

Quant au montant demandé du chef des travaux sur base de devis, elle conclut qu'il n'y a pas de raison à se départir du montant de 8.813,50 EUR retenu par l'avenant n° 1 du 23 mars 2020 qui inclut les travaux d'amélioration de la cuisine qui seraient pourtant exclus de couverture en application de la police d'assurance SOCIETE7.).

Le montant de 14.615,64 EUR reposerait sur des factures et devis unilatéraux et serait à rejeter.

L'estimation des travaux d'amélioration aurait également prévu le montant de 1.500 EUR pour la réfection des carrelages et ce montant serait inférieur au montant de la franchise prévue par la police d'assurance SOCIETE7.) qui est de 2.500 EUR.

Pour le cas où il serait retenu que la police d'assurance SOCIETE7.) n°NUMERO4.) couvre ce poste de préjudice, il y aurait lieu de tenir compte des plafonds de garantie et de faire application de la franchise applicable qui est de 10% avec un minimum de 2.500 EUR par sinistre.

En tout état de cause, en cas de condamnation éventuelle, le montant à retenir devrait être établi à l'issue d'une pondération à hauteur de 50% pour prendre en compte l'état de vétusté et d'humidité de l'immeuble.

Elle renvoie au procès-verbal commun des experts DUHR et CRASSON du 27 mai 2019 qui a retenu que le sinistre affectant la cuisine a aggravé les problèmes d'humidité préexistants.

Elle conclut au rejet de la demande relative à la perte de loyers au motif qu'il n'existe pas de lien de causalité entre la perte de loyers alléguée et les sinistres en question étant donné que l'immeuble est humide depuis 2015 et que ce n'est pas exclusivement l'humidité dans le mur de la cuisine qui a motivé les locataires à solliciter et obtenir une réduction de leur loyer ce qui résulterait du courrier de PERSONNE3.) du 23 janvier 2019.

Concernant le préjudice moral, elle fait plaider qu'il n'est appuyé par aucune pièce ou élément probant.

En outre, la société SOCIETE2.) SA conclut au rejet de la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir et demande la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Motifs de la décision**

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable en la forme.

Le montant de 26.015,64 EUR demandé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre principal, se décompose comme suit :

- 12.193,74 EUR du chef du drainage, des carrelages de la terrasse, du mur de la cuisine et de l'isolation suivant devis du 12 février 2019 de la société SOCIETE5.) SARL-s,
- 2.421,90 EUR du chef du renouvellement des meubles de la cuisine endommagés (suivant facture SOCIETE8.)),
- 11.400 EUR du chef de pertes de loyer notamment suite à la décision de la commission des loyers (7.200 + 4.200).
  
- Quant à la responsabilité sur base de l'article 544 du Code civil

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

A titre principal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 544 du Code civil.

La construction jurisprudentielle des troubles de voisinage, qui constitue une responsabilité sans faute, a été consacrée par la loi du 27 juillet 1987 portant modification de l'article 544 du Code civil, qui, dans sa version nouvelle 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 règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents ».

Il est de jurisprudence que 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.

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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 mai 2015, n°167.600 du rôle). La responsabilité objective encourue pour troubles de voisinage s'appuie ainsi 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. 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 de jurisprudence que pour que la théorie jurisprudentielle des troubles de voisinage puisse jouer, il faut encore que les troubles prennent leur origine dans le voisinage, c'est-à-dire dans un espace géographiquement délimité extérieur à l'espace de la victime (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 mai 2015, n°167.600 du rôle).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), et de l'appartement au premier étage, concerné par le présent litige.

La société SOCIETE1.) a construit une résidence à ADRESSE5.).

Il s'ensuit que la demande sur base de l'article 544 du Code Civil est recevable en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.).

L'état des lieux du 9 octobre 2015, établi avant les travaux de la société SOCIETE1.) par l'expert WIES, constate de fines traces de moisissures autour des fenêtres dans la pièce avant droite et avant milieu, mais aucune trace de moisissure n'a été constatée dans la cuisine.

Dans le procès-verbal d'expertise, les experts DUHR et CRASSON ont retenu ce qui suit :

« En octobre 2018 peu avant l'achèvement de la résidence, la famille ALIAS1.) qui occupe ce logement depuis environ 10 ans, a déclaré à M. PERSONNE2.) que des problèmes d'humidité préexistants au sein de cette annexe et plus précisément sur le mur pignon et sur la cuisine montée sur ce mur se sont considérablement aggravés.

Une partie de la cuisine fut démontée par la suite. En raison de ce trouble de jouissance, Mme PERSONNE3.) verse depuis le mois d'octobre 2018 un loyer de 700 € au lieu de 1.000€ au propriétaire.

Un état des lieux- avant travaux- de l'immeuble RIBEIRO fut dressé par le bureau WIES en date du 9/10/15. L'expert ne relève aucun dommage dans une cuisine située au sein de l'annexe en question. Sur la terrasse formant toiture au-dessus de la cuisine, un décollement partiel du carrelage le long du futur pignon a été acté.

Des pieux sécants ont été mis en œuvre le long de la limite latérale et le mur de l'annexe. Selon les clichés qui nous ont été remis, le mur pignon de l'annexe, qui a visiblement été construit avec des briques, était à l'époque seulement protégé en partie basse avec un géotextile. Il est à noter en outre que dans un premier temps aucun raccord étanche n'a été exécuté par le promoteur entre le pignon de la nouvelle bâtisse et la terrasse au-dessus de la cuisine. (Situation actée en date du 6/02/19 par l'expert CRASSON mandaté par SOCIETE2.)).

A cause de ce manque, des eaux de pluie ruisselant le long du pignon de la résidence resp. récoltées en surface de la terrasse ont coulé dans ce vide et se sont infiltrées par la suite en partie basse dans le mur pignon de la cuisine. Ceci a manifestement contribué à une aggravation des problèmes d'humidité préexistants au sein de cette pièce.

Afin de contribuer à l'assèchement du mur SOCIETE9.) a laissé installer mi-janvier 2019 un déshumidificateur dans la cuisine. Une étanchéité réalisée avec de la résine et un solin en zinc a été exécutée mi-février sur le raccord entre la terrasse et le pignon de la résidence.

Selon l'analyse des experts, la RC du promoteur serait engagée dans la genèse du présent sinistre. Une SOCIETE7.) pour le chantier de la résidence a été souscrite auprès de SOCIETE2.).

Une offre a été demandée par M. PERSONNE2.) pour la remise en état des dommages auprès de la S.A.R.L. SOCIETE5.). Celle-ci prévoit des travaux de drainage, le remplacement intégral du revêtement de sol de la terrasse et l'installation d'une cloison sur le mur sinistré de la cuisine ».

Suivant procès-verbal d'expertise du 27 mai 2019, le préjudice a été chiffré au montant de 4.990 EUR et le coût du remplacement de la cuisine n'a pas été retenu au motif que le remplacement était déjà prévu avant la survenance des événements.

L'avenant n°1 du 23 mars 2020 indique que le chiffrage de cet avenant annule et remplace l'évaluation signée du 27 mai 2019.

Suivant cet avenant, le préjudice a été chiffré au montant de 8.813,50 EUR et le coût du remplacement de la cuisine n'a pas été retenu au motif que le remplacement était déjà prévu avant la survenance des événements.

L'expert CRASSON constate dans son rapport du 23 mars 2020 qu'une partie du mobilier de la cuisine de l'appartement du premier étage a été démontée et que le mur latéral gauche contre lequel se trouvaient les meubles de cuisine est saturé en eau sur une hauteur de l'ordre du mètre à partir du sol.

Il conclut que des mesures prises à l'aide du SOCIETE10.) Compact B2 donnent des valeurs s'élevant à 190 digits, qu'une partie du mur du fond présente également des taux d'humidité importants et qu'il s'agit de la partie au raccord avec le mur de gauche mais que la zone humide reste toutefois limitée.

Il ajoute que PERSONNE2.) indique encore que plusieurs carrelages de la terrasse ont été abîmés suite aux travaux du chantier voisin, plus particulièrement suite à la pose de l'échafaudage sur la terrasse et que selon lui, certains carrelages sonnent également creux.

L'expert relève que certains joints entre les carrelages sont fissurés, voire ouverts.

Par conséquent, il résulte des conclusions des experts DUHR et CRASSON qu'aucun raccord étanche n'a été exécuté par le promoteur entre le pignon de la nouvelle bâtisse et la terrasse au-dessus de la cuisine et que les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) ont créé un dommage à l'appartement en ce que des eaux de pluie ruisselant le long du pignon de la résidence resp. récoltées en surface de la terrasse ont coulé dans ce vide et se sont infiltrées par la suite en partie basse dans le mur pignon de la cuisine.

Selon la locataire PERSONNE3.), les problèmes d'humidité préexistant sur l'annexe et plus précisément sur le pignon et la cuisine, se sont considérablement aggravés.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) a, par les travaux exécutés à la résidence voisine de l'appartement des demandeurs, créé un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage à l'appartement des demandeurs au premier étage et est tenue à réparer les préjudices en résultant sur base de l'article 544 du Code civil.

A titre superfétatoire, il y a lieu de relever que la demande à voir entendre PERSONNE3.) comme témoin est devenue sans objet.

- Quant au dommage

Au titre de la réparation de leur préjudice, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation du montant de 12.193,74 EUR du chef du drainage, des carrelages de la terrasse, du mur de la cuisine et de l'isolation suivant devis du 12 février 2019 de la société SOCIETE5.) SARL-s.

Dans l'avenant n°1 au procès-verbal d'expertise établi le 23 mars 2020, les experts évaluent le préjudice comme suit :

- 770 EUR du chef de la protection des lieux, décapage du mur pignon (+-9m) et mise à la décharge des gravats,

- 920 EUR du chef d'application d'une couche d'accrochage, enduisage du mur (remise en état à l'identique) et nettoyage du chantier,
- 5.232,50 EUR du chef de remplacement du carrelage de la terrasse (valeur réelle vétusté 30%),
- 150 EUR pour la surconsommation électrique déshumidificateur (+-4 semaines),
- 1.650 EUR du chef du trouble de jouissance de la cuisine d'octobre 2018 (aggravation constatée) à mi-février 2019 (réalisation de l'étanchéité sur raccord manquant ayant favorisé les infiltrations d'eau).

Les experts relèvent que le préjudice de 150 EUR et de 1.650 EUR est subi par le locataire.

Le montant de 6.922,50 EUR (= 770 EUR + 920 EUR + 5.232,50 EUR) est un préjudice en lien causal direct avec les troubles de voisinage dont la société SOCIETE1.) s'est rendue coupable.

Les demandeurs versent en cause un devis de la société SOCIETE5.) SARL-S du 12 février 2019 prévoyant des travaux pour un montant de 12.193,74 EUR.

Les experts DUHR et CRASSON ont évalué les travaux à exécuter au montant de 6.922,50 EUR et il n'est pas établi que les travaux prévus au devis précité à hauteur de 12.193,74 ont tous été rendus nécessaires en raison des troubles de voisinage.

A défaut d'élément que les deux experts se sont trompés, il y a lieu d'entériner leurs conclusions concernant le coût des travaux chiffré au montant de 6.922,50 EUR et de déclarer la demande fondée pour ce montant.

Comme les experts ont à juste titre conclu que le préjudice à hauteur de 150 EUR relatif à la consommation d'électricité et de 1.650 EUR relatif au trouble de jouissance de la cuisine concerne le locataire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient pas leur demande visant la réparation de ce préjudice.

La demande n'est partant pas fondée pour le montant de 1.800 EUR (= 150 EUR + 1.650 EUR).

Ensuite, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent l'allocation du montant de 2.421,90 EUR du chef du renouvellement des meubles de la cuisine endommagés suivant facture SOCIETE6.).

Les experts DUHR et CRASSON ont rejeté ce montant par avenant n°1 du 23 mars 2020 en expliquant que le coût du remplacement de la cuisine n'a pas été retenu au motif que le remplacement était déjà prévu avant la survenance des événements.

Aucun élément du dossier ne permet au tribunal de retenir que ces conclusions des deux experts sont incorrectes, de sorte que le lien causal entre les troubles de voisinage créés par la société SOCIETE1.) et le coût de remplacement de la cuisine n'est pas établi dans la mesure où son remplacement était prévu avant les travaux.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à hauteur de 2.421,90 EUR n'est partant pas fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 11.400 EUR du chef de pertes de loyer notamment suite à la décision de la commission des loyers (7.200 EUR + 4.200 EUR).

Ils expliquent que le loyer initial de 1.000 EUR a été réduit à 700 EUR, soit une différence de 300 EUR x 24 mois (= 7.200 EUR) entre octobre 2018, date de la réduction du loyer, à septembre 2020, départ des locataires et ils font valoir une perte de loyer de 1.400 EUR par mois pendant trois mois, soit d'un montant de 4.200 EUR en raison du fait que le logement ne pouvait pas être donné en location en raison des travaux à effectuer.

Dans le procès-verbal d'expertise, les experts DUHR et CRASSON ont retenu qu'en octobre 2018, peu avant l'achèvement de la résidence, la famille PERSONNE3.) qui occupe ce logement depuis environ 10 ans, a déclaré à PERSONNE2.) que des problèmes d'humidité préexistants au sein de cette annexe et plus précisément sur le mur pignon et sur la cuisine montée sur ce mur se sont considérablement aggravés.

Ensuite, une partie de la cuisine fut démontée et les experts ont retenu qu'en raison de ce trouble de jouissance, PERSONNE3.) verse, depuis le mois d'octobre 2018, un loyer de 700 EUR au lieu de 1.000 EUR au propriétaire.

Au vu de ces conclusions des experts, le lien causal entre les troubles anormaux de voisinage et les pertes de loyers de 300 EUR par mois entre octobre 2018 et septembre 2020 est établi de sorte que la demande est fondée pour le montant de 7.200 EUR (= 300 EUR x 24 mois).

Sur base des constats des experts, il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* au montant de 2.000 EUR (2x 1.000 EUR) la perte de loyers pendant la durée des travaux rendus nécessaires en raison des troubles anormaux de voisinage équivalant à une période de deux mois de perte de loyers.

Le loyer mensuel initial à payer par la famille PERSONNE3.) ayant été de 1.000 EUR, les demandeurs ne démontrent pas qu'ils auraient pu percevoir un loyer plus élevé pendant cette période.

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est partant fondée de ce chef pour le montant de 2.000 EUR.

Au vu des tracés subis en raison des troubles anormaux de voisinage, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du chef de préjudice moral est fondée pour le montant de 1.000 EUR évalué *ex aequo et bono*.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) est fondée à l'égard de la société SOCIETE1.) pour le montant total de 17.122,50 EUR (= 6.922,50 EUR + 7.200 EUR + 2.000 EUR + 1.000 EUR).

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 17.122,50 EUR à partir de la demande en justice jusqu'à solde étant donné que le rapport d'expertise du 6 novembre 2019 n'a pas définitivement fixé les montants indemnitaires.

La demande des défenderesses à voir appliquer une décote de 50% sur les montants réduits est à rejeter étant donné qu'elle n'est justifiée par aucune pièce.

En effet, tous les dommages accordés sont en lien causal direct avec les troubles anormaux de voisinage commis par la société SOCIETE1.) qui doit les réparer en son intégralité.

- Quant à la demande de la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) SA

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a souscrit auprès de la société SOCIETE2.) SA une police d'assurance Tous Risques Chantier avec effet au 15 mars 2018 dans le cadre des travaux de construction de la résidence ENSEIGNE2.) à ADRESSE5.)

Si l'auteur du dommage est titulaire d'une assurance responsabilité civile, la victime peut agir indistinctement contre le seul auteur ou contre le seul assureur, ceci en vertu de l'action directe à l'encontre de l'assureur que lui confère l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (G. RAVARANI, La responsabilité des personnes privées et publiques, 3ème édition, n°1019, p.1006).

L'action directe dépend de l'obligation du tiers responsable envers la victime et trouve, en vertu de la loi, son fondement dans le droit à réparation du préjudice causé par l'accident dont l'assuré est reconnu responsable (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 23 décembre 2009, n°261/09).

Il ressort de la police d'assurance qu'elle couvre les troubles anormaux du voisinage pendant la période de construction, montage, essais, à la réparation pécuniaire des dégâts matériels subis par les constructions appartenant à des tiers tels que définis à l'article 5 des conditions générales à laquelle le maître de l'ouvrage pourrait être tenu sur base de l'article 544 du Code civil par suite de l'usage de son droit de propriété.

La garantie s'applique également aux dommages constituant la conséquence directe des dégâts matériels subis par les constructions appartenant à des tiers, en ce compris les dommages corporels.

La garantie est acquise jusqu'à concurrence de 250.000 EUR par sinistre.

Le tableau prévoit une franchise de 10% avec un minimum de 2.500 EUR et il en résulte que, sauf stipulation contraire dans les clauses particulières ci-dessous, la franchise s'applique par sinistre.

A la page suivante, il est prévu que la franchise reprise dans le tableau des limites particulières précité s'applique par ouvrage endommagé.

Il y a partant lieu de retenir qu'en l'occurrence, la franchise s'applique par ouvrage endommagé.

Il s'ensuit que la société SOCIETE2.) SA doit prendre en charge le montant de 17.122,50 EUR déduction faite de la franchise de 2.500 EUR, soit le montant de 14.622,50 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Au vu de ce qui précède et à défaut de clause de solidarité, il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 14.622,50 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 2.500 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Quant à la demande de la société SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.) SA

La demande est recevable en la forme.

Eu égard aux développements qui précèdent quant à la police d'assurance souscrite, il y a lieu de dire que la société SOCIETE2.) SA doit tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne concernant la condamnation intervenue contre elle pour le montant de 14.622,50 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

- Quant aux demandes accessoires

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 115 du Nouveau Code de procédure civile sur base duquel l'exécution provisoire du présent jugement est demandée vise les jugements rendus par la Justice de Paix.

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile est applicable en l'espèce.

Les conditions prévues à l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

La demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à se voir allouer une provision de 4.000 EUR n'est justifiée par aucun élément de sorte que la demande n'est pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) SA *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc MAJERUS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **Par ces motifs**

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

reçoit la demande en forme,

la dit partiellement fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 14.622,50 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 2.500 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA à se voir tenir quitte et indemne par la société anonyme SOCIETE2.) SA pour la condamnation intervenue en la forme,

la dit fondée,

dit que la société anonyme SOCIETE2.) SA doit tenir la société anonyme SOCIETE1.) SA quitte et indemne concernant la condamnation intervenue contre elle pour le montant de 14.622,50 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.800 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

dit la demande de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) à se voir accorder une provision de 4.000 EUR non fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA et la société anonyme SOCIETE2.) SA *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc MAJERUS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

