

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00065

Audience publique du mercredi, douze mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-07129 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Karin SPITZ, juge,
Frank KESSLER, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), fonctionnaire, et
2) PERSONNE2.), aide socio- familiale,
demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 5 septembre 2023,

comparaissant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins de l'exploit BIEL,

comparaissant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 11 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 15 janvier 2025.

Aucune des parties n'ayant sollicité à plaider oralement, elles sont réputées avoir réitéré leurs moyens, en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 15 janvier 2025.

Exposé des faits et de la procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), son épouse (ci-après les « **consorts ALIAS1.)** ») sont propriétaires d'une maison située à ADRESSE1.).

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la « **société SOCIETE1.)** ») est l'assureur protection juridique des consorts ALIAS1.).

PERSONNE3.) est propriétaire de la maison voisine située au numéro ADRESSE3.), adjacente à la maison ALIAS1.). Au courant de l'année 2016, PERSONNE3.) a entrepris des travaux d'extension et de réaménagement de sa maison.

A la suite de ces travaux, les consorts ALIAS1.) ont constaté notamment l'apparition de fissures, un écoulement des eaux de pluie le long de leur façade, ainsi que des salissures de chantier sur leur terrasse.

Ils ont également dénoncé l'empiètement du mur voisin sur leur propriété.

A la suite d'une demande de bornage adressée à l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les consorts ALIAS1.) et PERSONNE3.) ont conclu un contrat d'abornement le 18 septembre 2018.

PERSONNE3.) a chargé le BUREAU D'EXPERTISES WIES d'établir un état des lieux de la maison située au n°ADRESSE1.), état des lieux qui a été dressé le 24 février 2020.

Pour voir constater et évaluer les désordres causés à leur immeuble, les consorts ALIAS1.), de leur côté, ont obtenu en référé l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire confiée à l'expert Steve E. MOLITOR qui a déposé son rapport définitif le 1^{er} mars 2022 (ci-après le « **Rapport MOLITOR** »).

Par acte du 5 septembre 2023, les consorts ALIAS1.) et SOCIETE1.) ont fait assigner PERSONNE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, en réparation de leurs dommages pour troubles anormaux du voisinage et en démolition de l'ouvrage empiétant sur leur propriété.

Prétentions et moyens des parties

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 prétentions et moyens sont réputés abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Le terme conclusion est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

En l'espèce, les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE1.) ont notifié des conclusions récapitulatives et ampliatives le 16 mai 2024.

PERSONNE3.), quant-à-lui, a notifié des conclusions de synthèse le 7 octobre 2024.

En conséquence et en application de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal n'est saisi que des seules prétentions et des moyens figurant dans les conclusions récapitulatives et ampliatives notifiées le 16 mai 2024 par les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE1.) et de ceux figurant dans les conclusions de synthèse notifiées le 7 octobre 2024 par PERSONNE3.).

* * *

Aux termes de leurs conclusions récapitulatives et ampliatives notifiées le 16 mai 2024, les **consorts ALIAS1.)** demandent de :

- Condamner PERSONNE3.) à démolir l'ensemble de la construction dans le délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000 EUR par jour de retard, plafonnée à 150.000 EUR ;

- Condamner PERSONNE3.) à leur restituer la bande de terrain empiétant la limite de propriété dans le délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000 EUR par jour de retard, plafonnée à 150.000 EUR ;
- Condamner PERSONNE3.) à leur payer 16.751,89 EUR HTVA, soit 19.432,19 EUR TTC à titre de dommages et intérêts du chef de :
 - o Coût d'adaptation de la gouttière suivant devis KELLERSCH (2.173,23 EUR) ;
 - o Coût des travaux de réparation des fissures :
 - Combles suivant devis SOCIETE2.) (568 EUR) ;
 - Salle de bains suivant devis SOCIETE2.) (1.570 EUR) ;
 - Cage d'escalier suivant devis SOCIETE2.) (1.789,54 EUR) ;
 - Chambre postérieure gauche (250 EUR) ;
 - Salon suivant devis SOCIETE2.) (652 EUR) ;
 - Cave postérieure (380 EUR suivant Rapport MOLITOR) ;
 - o Coût des travaux de réparation du joint des faïences dans la cuisine (160 EUR suivant Rapport MOLITOR) ;
 - o Coût des travaux de réparation de la terrasse (4.543,12 EUR suivant devis SOCIETE3.) ;
 - o Coût des travaux de réparation de la façade postérieure (2.310 EUR suivant devis SOCIETE2.) ;
 - o Coût des travaux de réparation de la façade antérieure (2.356 EUR suivant devis SOCIETE2.) ;

avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2017, date présumée du commencement des travaux, sinon du 24 février 2020, date de l'état des lieux WIES, sinon du 1^{er} mars 2022, date du dépôt du rapport MOLITOR, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde ;

- Condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 25.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation des désordres acoustiques avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2017, date présumée du commencement des travaux, sinon du 24 février 2020, date de l'état des lieux WIES, sinon du 1^{er} mars 2022, date du dépôt du rapport MOLITOR, sinon de la date de l'assignation en justice jusqu'à solde ;
- A titre subsidiaire, condamner PERSONNE3.) à remédier aux désordres acoustiques dans son propre immeuble dans un délai de 30 jours à compter du prononcé du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte de 1.000 EUR par jour de retard, plafonnée à 35.000 EUR, sinon à leur payer 35.000 EUR à titre de moins-value en raison du faible niveau d'isolation acoustique ;
- A titre plus subsidiaire, voir ordonner une expertise judiciaire en vue de constater les désordres acoustiques et de les évaluer ;

- Débouter PERSONNE3.) de sa demande en institution d'une mesure d'expertise complémentaire ;
- A titre subsidiaire, mettre l'avance des frais d'expertise complémentaire à la charge d'PERSONNE3.) ;
- Condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice de perte de jouissance, avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2017, date présumée du commencement des travaux, sinon du 24 février 2020, date de l'état des lieux WIES, sinon du 1^{er} mars 2022, date du dépôt du rapport MOLITOR, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde ;
- Condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} août 2017, date présumée du commencement des travaux, sinon du 24 février 2020, date de l'état des lieux WIES, sinon du 1^{er} mars 2022, date du dépôt du rapport MOLITOR, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde.
- Condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leurs prétentions, les consorts ALIAS1.) font valoir au visa des dispositions de l'article 544 du Code civil, que la responsabilité d'PERSONNE3.) est engagée pour trouble anormal du voisinage. Les consorts ALIAS1.) renvoient aux conclusions du Rapport MOLITOR concernant l'existence des désordres causés par les travaux de construction excédant les inconvénients normaux du voisinage qu'ils allèguent.

Ils critiquent cependant les conclusions de l'expert judiciaire concernant les désordres qui selon ce dernier ne seraient pas en lien avec les travaux, et pour lesquelles ils demandent également réparation.

Ils critiquent également les conclusions de l'expert judiciaire concernant l'évaluation du coût de réparation des désordres qu'ils estiment insuffisante et entendent s'appuyer sur des devis qu'ils ont fait établir.

Les consorts ALIAS1.) se prévalent également de troubles acoustiques dont ils demandent réparation à hauteur de 25.000 EUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble voisin ne serait pas démoli, ils font valoir à titre subsidiaire qu'il y aurait lieu de condamner PERSONNE3.) sous astreinte à procéder aux travaux sur son fonds afin de remédier aux désordres acoustiques. Plus subsidiairement encore, ils sollicitent l'institution d'une mesure d'instruction en vue d'établir les troubles acoustiques dont ils se plaignent.

En outre, ils exposent avoir subi du fait des travaux de construction litigieux, des désagréments et nuisances sonores et invoquent à cet égard un préjudice d'agrément qu'ils évaluent au montant de 5.000 EUR.

Ils invoquent encore un dommage moral en raison des tracas et désagréments qu'ils ont endurés, qu'ils évaluent au montant de 5.000 EUR.

S'agissant de l'empiètement du mur sur leur propriété, les consorts ALIAS1.) font valoir leur droit à obtenir la démolition du mur sur base des dispositions de l'article 545 du Code civil. Pour établir l'empiètement qu'ils allèguent, les consorts ALIAS1.) s'appuient sur le contrat d'abornement conclu entre parties le 18 septembre 2018 ainsi que sur les conclusions du Rapport MOLITOR. Ils observent que les travaux de construction ont été poursuivis par PERSONNE3.) nonobstant l'empiètement dont il avait connaissance depuis la conclusion du contrat d'abornement, le 18 septembre 2018.

En réponse à la demande en institution d'une mesure d'instruction complémentaire, ils relèvent que l'expert Steve E. MOLITOR a d'ores et déjà retenu dans son rapport d'expertise qu'un décapage du mur litigieux n'était pas envisageable. Ils s'opposent dans ces conditions à une nouvelle mesure d'instruction sur ce point. Ils contestent qu'une analyse de stabilité ait été proposée par l'expert judiciaire et soit utile à la solution du litige. A titre subsidiaire, ils se rapportent à prudence de justice quant à la nécessité d'une telle mesure.

A titre subsidiaire, les consorts ALIAS1.) recherchent la responsabilité d'PERSONNE3.) sur base des dispositions de l'article 545 du Code civil, sinon de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, sinon encore des articles 1382 et 1383 du même code.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives et ampliatives notifiées le 16 mai 2024, la **société SOCIETE1.)** demande de :

- Condamner PERSONNE3.) à lui payer la somme de 3.349,99 EUR au titre des frais d'expertise judiciaire exposés ;
- Condamner PERSONNE3.) à lui payer 144,49 EUR au titre des frais de signification de l'assignation en référé ;
- Condamner PERSONNE3.) à lui payer la somme de 3.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) expose avoir fait l'avance des frais d'expertise ainsi que des frais de l'assignation en référé sur base de la garantie protection juridique souscrite par les consorts ALIAS1.). Elle indique exercer son recours subrogatoire.

Aux termes de ses conclusions de synthèse notifiées le 7 octobre 2024, **PERSONNE3.)** demande de :

- Ordonner une mesure d'expertise complémentaire afin de déterminer si le décapage du mur porterait atteinte à sa stabilité ;

- A titre subsidiaire, débouter les consorts ALIAS1.) de leurs demandes, à l'exception des désordres en lien avec les travaux dont l'existence est établie sur base du Rapport MOLITOR ;
- Ordonner la remise en état de ces désordres sur base du Rapport MOLITOR ;
- Débouter la société SOCIETE1.) de ses demandes ;
- Condamner les consorts ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Charles KAUFHOLD qui affirme en avoir fait l'avance.

En réponse aux demandes, PERSONNE3.) sollicite l'entérinement des conclusions du Rapport MOLITOR concernant les dommages en lien avec les travaux litigieux et estime qu'il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de l'expert judiciaire concernant leur évaluation. PERSONNE3.) observe que les consorts ALIAS1.) sont défaillants dans la preuve d'un lien entre les désordres qu'ils allègent pour le surplus, et les travaux de construction litigieux.

Au surplus, PERSONNE3.) fait valoir que les troubles de jouissance, les tracasseries et les désagréments dont se plaignent les consorts ALIAS1.) ne relèvent pas des troubles anormaux de voisinage. Il conteste en outre l'évaluation qui en est faite par les consorts ALIAS1.).

S'agissant de l'empiètement, PERSONNE3.) observe que la sanction ne doit pas être la démolition systématique mais qu'il y a lieu de rechercher la solution qui permet d'y mettre fin. PERSONNE3.) estime qu'en l'absence d'une étude de stabilité de l'immeuble, l'expert judiciaire n'a pas pu apporter une réponse satisfaisante concernant la possibilité de faire cesser l'empiètement par un simple rabotage du mur.

Il sollicite dans ces conditions une mesure d'instruction complémentaire en vue de déterminer l'incidence d'un rabotage du mur sur la stabilité de l'immeuble.

Motifs de la décision

1. Sur les demandes des consorts ALIAS1.)

1.1. Sur la demande en démolition au titre de l'empiètement

L'article 545 du Code civil prévoit que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité.

Ce principe justifie que la défense du droit de propriété contre l'empiètement ne peut pas dégénérer en abus de droit, même si l'empiètement est minime et qu'il ne cause aucun préjudice (Cour d'appel, 4 décembre 2002, numéro du rôle 24718 ; Cour d'appel, 6 mai 1998, Pas. 31, p. 37).

La sanction de l'empiètement ne doit toutefois pas être la démolition systématique. Les juges apprécient souverainement si une solution, autre que la démolition totale du bâtiment est possible pour supprimer l'empiètement et rétablir la construction dans ses limites sans qu'il y ait lieu de la démolir en son entier (Cass. 3e civ., 26 nov. 1975, n° 74-12.036, Bull. 1975, III, n° 350 ; Cass. 3e civ., 10 nov. 2016, n° 15-25.113).

En l'espèce, il y a lieu de relever que si les consorts ALIAS1.) indiquent baser leur action principalement sur l'article 544 du Code civil relatif aux troubles anormaux du voisinage, il ressort de leurs développements qu'ils reprochent en fait à PERSONNE3.) d'avoir empiété sur leur propriété de sorte que leur action trouve en réalité son fondement dans l'article 545 du Code civil et non pas dans l'article 544 du même code qu'ils invoquent à titre principal.

Il est constant en cause pour ne pas être contesté par les parties que la construction édifiée par PERSONNE3.) empiète sur la propriété voisine appartenant aux consorts ALIAS1.).

Les consorts ALIAS1.) s'appuient concernant l'empiètement qu'ils allèguent tant sur le contrat d'abornement conclu entre parties le 18 septembre 2018 qu'ils produisent aux débats, que sur les conclusions du Rapport MOLITOR.

Le contrat d'abornement et le Rapport MOLITOR révèlent incontestablement un empiètement sur ses 96 derniers centimètres de l'extension édifiée par PERSONNE3.) de 7 centimètres jusqu'à 4,5 mètres de hauteur et de 14 centimètres au-delà de cette hauteur, sur le terrain des consorts ALIAS1.).

L'expert judiciaire précise dans son rapport que l'empiètement constaté ne tient pas compte de l'enduit de finition de +/- 2 centimètres qui viendra s'ajouter sur la maçonnerie.

PERSONNE3.) ne conteste pas l'existence de l'empiètement.

L'empiètement est ainsi caractérisé sur base de ces éléments.

Pour mettre fin à cet empiètement, les consorts ALIAS1.) demandent la démolition de la construction édifiée par PERSONNE3.) empiétant sur leur propriété.

Il est admis que tout propriétaire est en droit d'obtenir la démolition d'un ouvrage empiétant sur son fonds sans que son action puisse donner lieu à faute ou abus.

Pour résister à la demande en démolition, PERSONNE3.) reproche à l'expert judiciaire de ne pas avoir répondu de façon satisfaisante au point 5.3 de sa mission.

Il y a lieu de relever qu'il revenait à l'expert judiciaire au point 5.3. de sa mission, de « *déterminer si un décapage ainsi effectué aura des risques sur la stabilité du mur porteur de l'immeuble ALIAS2.), qui risque d'endommager la propriété des requérants et de déterminer quelles mesures devront être prises pour empêcher ce risque.* » (pièce n°29 en demande).

Au point 5.3 de son rapport, l'expert judiciaire retient :

« D'après les informations à la disposition de l'expert, il n'existe pas d'étude de stabilité de la nouvelle construction et plus particulièrement de l'extension de l'immeuble n°8. Néanmoins, l'expert explique que les blocs de maçonnerie ne sont pas prévus pour être décapés ou pour avoir une section réduite. Dès lors qu'un bloc de maçonnerie est décapé ou voit sa section réduite, ses performances en termes de stabilité ne sont plus assurées.

Actuellement, l'extension est constituée de maçonnerie d'une épaisseur de 17 cm au rez-de-chaussée et sur une hauteur de 4,50 m. Il est donc inenvisageable de retirer 9 cm sur cette maçonnerie car les 8 cm restants seraient insuffisants pour assurer la stabilité de l'immeuble sans compter le flambement que cela provoquerait sur la maçonnerie qui pourrait engendrer un effondrement.

Au-delà de 4,5 m la maçonnerie a une épaisseur de 24 cm sur laquelle il faudrait décaper 16 cm. Même si la maçonnerie est composée de deux alvéoles, ce décapage nécessiterait de retirer l'âme centrale de la maçonnerie ce qui provoquerait également l'effondrement de l'immeuble.

En résumé, il semble inenvisageable de décaper la maçonnerie pour rétablir les limites de propriété. »

L'expert a ainsi clairement retenu qu'une réduction de la largeur du mur litigieux par rabotage n'est pas envisageable, de sorte que c'est en toute logique qu'il n'a pas été amené à déterminer les mesures visant à prévenir le risque d'instabilité qu'engendrerait ce rabotage qui, selon l'expert, ne peut pas être mis en œuvre.

Il se déduit de ces éléments que l'expert judiciaire a répondu aux chefs de la mission qui lui a été confiée au point 5.3. Les critiques d'PERSONNE3.) concernant l'exécution par l'expert de sa mission ne sont dès lors pas justifiées.

S'agissant de l'étude de stabilité dont l'expert a constaté l'inexistence dans son rapport, il y a lieu de relever que contrairement à ce que soutient PERSONNE3.), une telle étude ne s'avère pas indispensable en l'espèce puisque l'expert judiciaire a d'ores et déjà clairement retenu dans son rapport qu'une réduction des proportions de la maçonnerie de 9 cm en partie basse et de 16 centimètres en partie haute s'avère inenvisageable en raison du risque d'effondrement et a ainsi répondu aux chefs de la mission qui lui a été confiée consistant à déterminer si un rabotage de la construction aura des risques sur la stabilité.

Il se déduit de ce qui précède que contrairement à ce que soutient PERSONNE3.), la nécessité d'une étude de stabilité pour permettre à l'expert d'accomplir sa mission n'est pas justifiée.

L'expert judiciaire précise que les 8 cm de maçonnerie restants seraient insuffisants pour assurer la stabilité de l'immeuble. Il relève en outre un risque de flambement de l'immeuble lors du rabotage lequel engendrerait également un risque d'effondrement.

Quant à la réduction de la maçonnerie de 16 centimètres au-delà des 4,5 mètres de hauteur, l'expert indique qu'une telle réduction provoquerait elle-aussi l'effondrement de l'immeuble.

Il se déduit des éléments qui précèdent qu'un rabotage de la maçonnerie ne permet pas de mettre fin à l'empiètement litigieux.

En conséquence, la demande en institution d'une mesure d'expertise complémentaire ayant pour objet de déterminer si un rabotage de la maçonnerie suffirait à faire cesser l'empiètement, question à laquelle l'expert judiciaire a d'ores et déjà répondu en indiquant qu'une telle mesure n'est pas envisageable, sera rejetée.

Il est dès lors acquis que, pour faire cesser l'empiètement, il faut démolir l'extension édifiée par PERSONNE3.) et que l'unique solution pour l'éviter consisterait à céder la portion de terrain sur lequel empiète la construction litigieuse mais aucune des parties n'a émis cette éventualité et les consorts ALIAS1.) ne peuvent pas être contraints de céder leur terrain.

La démolition ne doit toutefois être ordonnée que pour la partie de l'ouvrage incriminé qui empiète sur le fonds voisin.

En conséquence, il sera fait droit à la demande de démolition formée par les consorts ALIAS1.), et PERSONNE3.) sera condamné à supprimer l'empiètement des blocs de maçonnerie de l'extension qu'il a fait édifier sur la propriété des consorts ALIAS1.), et ceci dans un délai d'un an à compter de la signification du jugement à intervenir, et passé ce délai, sous astreinte de 200 EUR par jour de retard, le montant maximal de l'astreinte ne pouvant excéder 100.000 EUR.

1.2. Sur la demande en réparation au titre des troubles anormaux du voisinage

Aux termes de l'article 544 du Code civil « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, 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.* »

Il est admis que nul ne doit occasionner à autrui un trouble anormal de voisinage, c'est-à-dire excédant les inconvénients normaux du voisinage.

L'usage qu'un propriétaire fait de son bien peut engendrer pour ses voisins des inconvénients dépassant la gêne normale de voisinage et engager sa responsabilité au titre des troubles anormaux du voisinage.

L'anormalité de ce trouble est indépendante de toute notion de faute de l'auteur du trouble qui n'a pas à être prouvée.

La limite de la normalité des troubles de voisinage allégués doit être appréciée en fonction des circonstances notamment de temps et de lieu.

Conformément à 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.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Il pèse sur le demandeur la charge d'établir concrètement la réalité des faits propres à démontrer les troubles et leur caractère anormal.

1.2.1. Sur l'existence de troubles anormaux du voisinage

- Sur les troubles anormaux de voisinage causés par les travaux de construction :

En l'espèce, il est constant en cause qu'PERSONNE3.) a entrepris au courant de l'année 2016 des travaux d'extension et de réaménagement de sa maison située ADRESSE3.), adjacente à la propriété des consorts ALIAS1.).

Pour établir l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage, les consorts ALIAS1.) entendent se baser sur les conclusions du Rapport MOLITOR concernant les désordres qu'il a constaté.

Ils contestent en revanche les conclusions de l'expert concernant les désordres qu'il a estimé ne pas être en lien avec les travaux litigieux.

PERSONNE3.) demande, quant-à-lui, l'entérinement des conclusions de l'expert.

L'expert judiciaire a fait les constatations suivantes :

5.4.1 Combles

L'expert retient que la gouttière de la maison des consorts ALIAS1.) rentre partiellement dans la maçonnerie de la construction d'PERSONNE3.).

5.4.2. Combles (fissures)

L'expert conclut à la présence de fissures antérieures aux travaux.

5.4.3.1. Salle de bains

L'expert retient l'existence de fissurations entre le faux plafond et le mur pignon droit mais exclut tout lien avec les travaux concernant les fissures au niveau des joints de faïence.

5.4.3.2. Cage d'escalier

L'expert retient l'existence de fissurations entre le faux plafond et le mur pignon droit ainsi qu'entre le mur pignon droit et la cloison de la salle de bains.

5.4.3.3. Bureau / palier

L'expert retient que les fissures au niveau de la dalle au sol ne sont pas en lien avec les travaux litigieux.

5.4.4.1. Chambre postérieure gauche

L'expert retient que la fissure au niveau de la lame de parquet n'est pas en lien avec les travaux litigieux.

5.4.4.2 Cuisine

L'expert retient l'existence de fissurations du joint des faïences.

5.4.4.3 Salon

L'expert retient que les fissures au niveau du mur du salon ne sont pas en lien avec les travaux litigieux.

5.4.5.3 Terrasse

L'expert retient que deux plaques de l'auvent de la terrasse en polycarbonate ont été endommagées.

Il relève également la présence de saletés et de débris de béton provenant du chantier.

5.4.6. Cave postérieure

L'expert retient la présence de fissures au niveau des joints de maçonnerie.

5.4.7 Façade postérieure

L'expert retient l'existence de fissures au niveau de la corniche de toiture mais exclut tout lien avec les travaux concernant les traces d'humidité et les fissures verticales.

5.4.8 Façade antérieure

L'expert retient la présence de microfissurations au niveau de la façade antérieure.

Les parties sont libres de contester les données du rapport du technicien en invoquant tout élément de nature à mettre en doute ce rapport. Il n'en demeure pas moins que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel 8 avril 1998, P. 31, p.28).

En l'espèce, les consorts ALIAS1.) se limitent à critiquer les conclusions du Rapport MOLITOR sans rapporter aucun élément sérieux permettant de mettre en doute les conclusions de l'expert judiciaire et de conclure qu'il n'aurait pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

Au surplus, il s'induit des éléments produits aux débats que, préalablement au dépôt du Rapport MOLITOR, les consorts ALIAS1.) ont formulé les mêmes critiques que celles actuellement soumises à l'appréciation du tribunal, sous forme de dires adressés à l'expert, de sorte que celui-ci a pu en tenir compte dans l'élaboration de sa réflexion (pièce n°28 en demande).

L'ensemble de ces éléments permet dès lors de retenir l'existence d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage concernant les éléments suivants :

- Gouttière.
- Fissurations entre le faux plafond et le mur pignon droit de la salle de bains.
- Fissurations entre le faux plafond et le mur pignon droit ainsi qu'entre le mur pignon droit et la cloison de la salle de bains dans la cage d'escalier.
- Fissurations du joint des faïences dans la cuisine.
- Plaques de l'auvent de la terrasse en polycarbonate ainsi que concernant la présence de saletés et de débris de béton.
- Fissures au niveau des joints de maçonnerie dans la cave postérieure.
- Fissures au niveau de la corniche de toiture en façade postérieure.
- Microfissurations au niveau de la façade antérieure.

Il s'ensuit qu'PERSONNE3.) en est responsable et doit réparation des désordres sur base de l'article 544 du Code civil.

Les consorts ALIAS1.) seront à débouter de leurs demandes pour le surplus au titre des troubles anormaux de voisinage causés par les travaux.

- Sur les troubles de voisinage causés par les nuisances sonores :

Les consorts ALIAS1.) se plaignent en outre de troubles du voisinage causés par des nuisances sonores.

Ils reprochent ainsi à PERSONNE3.) de ne pas avoir respecté l'autorisation de construire concernant l'installation d'un isolant phonique.

La responsabilité pour trouble du voisinage étant une responsabilité objective qui s'appuie sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance - trouble excessif ou anormal - sans qu'il soit nécessaire d'imputer celui-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire, la circonstance qu'PERSONNE3.) ait respecté ou pas l'autorisation de construire concernant l'installation d'un isolant phonique sur le passage latéral s'avère sans pertinence en l'espèce.

Il appartient en revanche aux consorts ALIAS1.) de rapporter la preuve de ce que les troubles invoqués dépassent les inconvénients normaux du voisinage compte tenu de l'environnement local, caractérisé par le mode normal de vie. Pour cela, il faut, d'une part, que le trouble ait un caractère continu ou, au moins, répétitif et qu'il soit, d'autre part, anormal. Il convient de préciser que l'anormalité est celle du trouble, non celle du dommage, car c'est le trouble anormal qui constitue le fait générateur de cette responsabilité *sui generis*.

En l'espèce, il y a lieu de relever que les consorts ALIAS1.) se bornent à reprocher à PERSONNE3.) l'absence de mise en œuvre d'un isolant phonique sur le mur mitoyen et à se plaindre en général d'une augmentation des nuisances sonores, sans toutefois caractériser concrètement l'existence de troubles anormaux du voisinage résultant des nuisances sonores qu'ils allèguent.

Ils ne produisent au demeurant aucun élément aux débats de nature à l'établir l'existence des troubles sonores dont ils se plaignent.

PERSONNE3.) a contesté tout désordre au titre des troubles du voisinage, à l'exception de ceux causés à l'immeuble.

Force est de constater que les bruits solidiens (dalles, cloisons) et les bruits particuliers (sanitaires) dont se plaignent les consorts ALIAS1.) dans leurs écritures, outre le fait qu'ils ne sont corroborés par aucun élément versé aux débats, sont insuffisants à établir le caractère anormal de ces troubles de voisinage invoqués.

Ainsi, et au regard de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de retenir que les consorts ALIAS1.) n'apportent pas la preuve de l'existence d'un trouble sonore pouvant être qualifié d'anormal et ouvrant droit à indemnisation.

En conséquence, les consorts ALIAS1.) seront à débouter de leurs prétentions indemnitaires à ce titre.

En l'absence de toute preuve des nuisances sonores qu'ils allèguent, les consorts ALIAS1.) seront également déboutés de leur demande sur base des articles 1384 alinéa

1^{er} du Code civil, et des articles 1382 et 1383 du même code qu'ils invoquent à titre subsidiaire.

Finalement, en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve.

Les consorts ALIAS1.) qui se plaignent de désordres acoustiques dont ils ne rapportent pas le moindre élément de preuve, seront par conséquent encore à débouter de leur demande plus subsidiaire en institution d'une mesure d'expertise judiciaire.

- Sur les troubles de voisinage causés par l'isolation thermique :

Les consorts ALIAS1.) se limitent à reprocher à PERSONNE3.) de ne pas avoir respecté l'autorisation de construire concernant également l'installation d'un isolant thermique.

Il y a lieu de relever qu'ils ne caractérisent ni l'existence d'un trouble anormal du voisinage au titre de l'isolation thermique, ni même ne formulent aucune prétention indemnitaire à ce titre.

Le tribunal en déduit qu'il n'est pas saisi de prétentions relatives à des troubles ou désordres d'isolation thermique.

1.2.2. Sur la réparation du préjudice

Les consorts ALIAS1.) ont droit à la réparation des préjudices causés par les troubles anormaux de voisinage tels qu'ils ont été retenus sous le point 1.2.1.

- Sur le dommage matériel

PERSONNE3.) demande l'entérinement du Rapport MOLITOR concernant le coût des travaux de remise en état de la maison des consorts ALIAS1.).

L'expert Steve E. MOLITOR retient les évaluations suivantes (hors TVA) :

- o Gouttière :
 - Modification et adaptation de la gouttière : 660 EUR + 500 EUR.
- o Salle de bains :
 - Réalisation d'un joint souple : 110 EUR + 50 EUR.
- o Cage d'escalier :
 - Réalisation d'un joint souple : 110 EUR + 50 EUR.
 - Décapage local de l'enduit plâtre : 880 EUR + 150 EUR.
 - Réfection locale du papier peint : 220 EUR + 100 EUR.

- Application deux couches de peinture sur le pignon : 880 EUR + 100 EUR.
- Cuisine :
 - Réalisation d'un joint souple : 110 EUR + 50 EUR.
- Terrasse :
 - Fourniture et remplacement de deux plaques polycarbonate : 880 EUR + 1.000 EUR.
 - Nettoyage de la terrasse : 110 EUR.
- Cave postérieure :
 - Décapage local du joint mortier ciment et réfection : 330 EUR + 50 EUR.
- Façade postérieure :
 - Mise en œuvre d'un échafaudage : 850 EUR.
 - Application de deux couches de peinture sur la corniche : 120 EUR.
- Façade antérieure :
 - Moins-value pour microfissuration : 100 EUR.

soit un montant total de 7.410 EUR HTVA.

Il y a lieu de relever que les consorts ALIAS1.) qui se limitent à critiquer l'évaluation du coût des réparations qu'ils jugent insuffisante, ne font valoir aucun moyen sérieux à l'appui de leurs contestations concernant les montants retenus par l'expert judiciaire. Les contestations des consorts ALIAS1.) ne sont par conséquent pas justifiées.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux consorts ALIAS1.) le montant de 8.669,70 EUR (8.669,70 EUR = 7.410 EUR + 17% TVA) à titre de dommages et intérêts pour les travaux de réparation des troubles anormaux de voisinage causés à l'immeuble.

Le dommage subi par les consorts ALIAS1.) ayant été évalué par le jugement rendu, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts compensatoires sur ce montant.

En conséquence, la demande en allocation d'intérêts compensatoires sera rejetée.

Les intérêts moratoires sont ceux qui courent depuis la décision jusqu'au jour du paiement. Les intérêts moratoires courent de plein droit de sorte qu'il n'est pas nécessaire de les demander.

Le montant de 8.669,70 EUR sera dès lors augmenté des intérêts moratoires au taux légal à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde.

- Sur la perte de jouissance

Le préjudice de jouissance ou d'agrément est défini comme " *le préjudice subjectif à caractère personnel résultant des troubles ressentis dans les conditions d'existence* " (Cass. ass. plén., 19 déc. 2003 : Bull. civ. ass. plén., n° 8).

Le principe de la réparation intégrale postule que soient réparés non seulement le préjudice principal, mais encore l'ensemble des préjudices périphériques qui sont les conséquences diffuses de la perturbation apportée par le responsable à la sphère d'activité de la victime.

En l'espèce, il a d'ores et déjà été retenu que les travaux de construction entrepris par PERSONNE3.) dans sa maison ont engendré des dommages à l'auvent de la terrasse voisine qui s'est fissuré. Il a également été retenu la présence sur la terrasse voisine de saletés et de débris de béton provenant du chantier.

Les éléments qui précèdent ont nécessairement causé des désagréments aux consorts ALIAS1.) dans l'usage de leur terrasse et cela pendant toute la durée des travaux.

Il y a dès lors lieu d'allouer de ce chef aux consorts ALIAS1.) un montant de 2.000 EUR à titre de dommages et intérêts.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux consorts ALIAS1.) un montant de 2.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice d'agrément.

Le dommage subi par les consorts ALIAS1.) ayant été évalué par le jugement rendu, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts compensatoires sur le montant de 2.000 EUR.

En revanche, le montant de 2.000 EUR sera augmenté des intérêts moratoires au taux légal à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde.

- Sur le dommage moral

Le tribunal relève qu'à la suite des travaux de construction entrepris par PERSONNE3.) dans sa maison, les consorts ALIAS1.) ont eu à entreprendre plusieurs procédures judiciaires ayant conduit notamment à la nomination d'un expert judiciaire ainsi qu'à la présente instance au fond.

Ainsi, au vu de la nécessité de porter l'affaire en justice, des tracasseries qui leur ont été causées et des soucis qu'ils se sont faits en raison des dégâts causés à leur bien et de l'empiètement sur leur propriété qu'ils ont subi, en prenant en considération que les désordres perdurent depuis 2017, les consorts ALIAS1.) ont subi un préjudice moral qu'il incombe à PERSONNE3.) de réparer.

Au vu des éléments du dossier, il faut retenir qu'une allocation de la somme de 3.000 EUR au titre de dommages et intérêts répare de manière adéquate le préjudice moral subi de ce chef.

En conséquence, il y a encore lieu de condamner PERSONNE3.) au paiement d'un montant de 3.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice moral.

2. Sur la demande de la société SOCIETE1.)

L'assureur qui a payé l'indemnité est subrogé, à concurrence du montant de celle-ci, dans les droits et actions de l'assuré ou du bénéficiaire contre les tiers responsables du dommage.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) justifie s'être acquittée pour compte des consorts ALIAS1.) des frais de l'expertise Steve E. MOLITOR à hauteur de 3.349,99 EUR.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.349,99 EUR au titre des frais d'expertise qu'elle a exposés.

S'agissant des frais d'huissier de 144,49 EUR, en l'absence de contestations d'PERSONNE3.) quant au paiement que la société SOCIETE1.) allègue avoir effectué, il y a également lieu de le condamner au paiement de ce montant.

3. Sur les demandes accessoires

3.1. Sur l'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, l'équité ne commande pas qu'il soit fait droit à la demande de la société SOCIETE1.).

En conséquence, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.2. Sur les frais et dépens d'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge d'PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

déboute PERSONNE3.) de sa demande en institution d'une mesure d'instruction complémentaire,

dit qu'PERSONNE3.) a édifié une construction qui empiète sur la parcelle de terrain appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) située au n°ADRESSE1.),

en conséquence, lui enjoint de démolir ou de faire démolir, à ses frais, les ouvrages qui empiètent sur la propriété de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) située au n°ADRESSE1.) et de remettre en état les lieux après ladite démolition, et ceci dans un délai d'un an à compter de la signification du présent jugement, et passé ce délai, sous astreinte de 200 EUR par jour de retard,

fixe le plafond de l'astreinte à 100.000 EUR,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.669,70 EUR en réparation des troubles de voisinage causés à leur immeuble, augmenté des intérêts au taux légal à compter du présent jugement jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en réparation pour le surplus,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000 EUR en réparation du préjudice d'agrément, augmenté des intérêts au taux légal à compter du présent jugement jusqu'à solde,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.000 EUR en réparation du préjudice moral, augmenté des intérêts au taux légal à compter du présent jugement jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en réparation au titre des nuisances sonores sur toutes les bases légales invoquées,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en institution d'une mesure d'instruction aux fins de constater l'existence de nuisances sonores,

condamne PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 3.349,99 EUR au titre des frais de l'expertise judiciaire qu'elle a exposés,

condamne PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA le montant de 144,49 EUR au titre des frais de signification qu'elle a exposés,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en paiement au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.