

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00059**

Audience publique du jeudi deux mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-08413 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier.

**ENTRE**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 12 octobre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

ayant initialement comparu par Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

comparaissant actuellement par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, prise en sa qualité de syndic de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit KURDYBAN,

défaillante.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE4.).

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») est, quant à elle, propriétaire de l'appartement situé au-dessus de celui appartenant à PERSONNE1.).

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») est le syndic de la résidence.

Au courant du mois d'octobre, sinon de novembre 2020, la société SOCIETE1.) a fait effectuer des travaux d'aménagement, respectivement de rénovation dans son appartement.

Constatant l'apparition de dégâts, PERSONNE1.) s'est, par courrier d'avocat du 8 décembre 2020, adressé à la société SOCIETE1.) afin de voir remédier auxdits désordres constatés.

Par l'intermédiaire de son avocat, la société SOCIETE1.) a contesté l'existence d'un lien de causalité entre les travaux par elle entrepris et les désordres allégués par PERSONNE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 10 mars 2021, PERSONNE1.) a fait assigner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), ainsi que les sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), en référé-expertise, afin de voir nommer un expert avec la mission de « *décrire l'ensemble des dégâts, désordres, et autres dommages affectant l'immeuble de Monsieur PERSONNE1.), sis à L-ADRESSE4.), au 3<sup>ème</sup> étage de la résidence ALIAS1.), et plus particulièrement mais sans être exhaustif les problèmes de fissures au plafond, d'électricité, de coupures de chauffage et d'eau chaude, de perçage du mûr et de détérioration de la peinture ; d'établir les causes et origines des dégâts, désordres, et autres dommages affectant l'immeuble de Monsieur PERSONNE1.) ; de proposer les mesures de redressement adéquates et d'établir et chiffrer les moyens et travaux les plus appropriés pour y remédier.* »

Suivant une ordonnance de référé-expertise rendue en date du 27 mai 2021, l'expert Frank Erpelding a été nommé pour procéder à la mission d'expertise judiciaire telle que sollicitée par PERSONNE1.).

L'expert judiciaire a rendu son rapport d'expertise en date du 30 mars 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 12 octobre 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et le visa de l'article 544 du Code civil, sinon de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon encore des articles 1382 et 1383 dudit code, la société SOCIETE1.) à lui payer :

- 10.167,30 euros à titre de coût des travaux de remise en état, augmenté « *selon l'indice des prix de la construction* », sinon « *des intérêts légaux* », à compter de la date du dépôt du rapport d'expertise, jusqu'à solde,
- 22.233,33 euros à titre de perte de jouissance,
- 2.000.- euros à titre de frais d'expertise judiciaire, avec les intérêts légaux du jour du décaissement, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, et
- 2.500.- euros à titre de préjudice moral.

Il demande également la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ses frais et honoraires d'avocat évalués à 12.800.- euros sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, ainsi que tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué.

La société SOCIETE2.), syndic de la Résidence ALIAS1.), est assignée en déclaration de jugement commun.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-08413 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 23 février 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 29 février 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

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

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 14 mars 2024, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Il résulte des modalités de signification de l'exploit d'huissier du 12 octobre 2022 que la société SOCIETE2.) a été assignée à personne. La partie assignée ne comparaisant pas, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE2.) en application de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **PERSONNE1.)**

Au soutien de ses demandes, PERSONNE1.) expose avoir constaté dans son appartement, au début du mois de novembre 2020, l'apparition de dégâts des eaux, de fissures dans le plafond du living, de traces d'humidité sur les caissons du plafond ainsi que de problèmes d'éclairages et d'électricité.

Il explique avoir déclaré les prédicts dégâts auprès du syndic de la résidence, à savoir la société SOCIETE2.). Face à l'absence de réaction du syndic, il aurait été contraint d'entreprendre de maintes démarches et se serait également adressé à la société SOCIETE1.) qui aurait toutefois refusé de déclarer les dégâts constatés à son assureur.

Au vu de l'inaction des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), il aurait ainsi été contraint d'assigner celles-ci en référé-expertise.

Dans son rapport d'expertise, l'expert judiciaire Frank Erpelding aurait formellement retenu que les différents dégâts constatés dans l'appartement du requérant proviennent des travaux effectués dans l'appartement situé au-dessus et appartenant à la société SOCIETE1.).

Le coût des travaux de remise en état aurait été chiffré par l'expert judiciaire à la somme totale de 10.167,30 euros.

Mais PERSONNE1.) fait en l'espèce valoir que la somme totale telle que retenue par l'expert judiciaire Frank Erpelding ne tiendrait pas compte de l'intégralité du préjudice par lui subi, à savoir de l'augmentation de l'indice des prix de la construction, de la perte de jouissance de l'appartement et du préjudice moral.

Plus particulièrement, à titre illustratif, au courant de la période allant du mois d'octobre 2021 jusqu'au mois d'avril 2022, l'indice des prix de la construction aurait augmenté de 8,6 % et « *la variation sur 12 mois, à savoir d'avril 2021 à avril 2022 se chiffre à 13,9% »*. Les estimations du coût des travaux de remise en état telles que faites par l'expert judiciaire en date du 30 mars 2022 ne seraient pas suffisantes pour indemniser le requérant de l'intégralité de son préjudice.

Par ailleurs, le ORGANISATION1.) aurait, dans une étude publiée le 14 septembre 2022, constaté qu'« *est largement protée par le renchérissement de nombreux matériaux (parquet, portes d'intérieurs, plâtre, peinture, carrelages...), utilisées au niveau du parachèvement de l'énergie et dans une moindre mesure par la progression du coût de la main d'œuvre suite à l'indexation des salaires en avril 2022 »*.

Au vu de ce qui précède, PERSONNE1.) estime que le coût de remise en état de 10.167,30 euros, tel que retenu par l'expert en 2022, soit d'il y a plus de deux ans, ne reflèterait plus la réalité économique et serait à augmenter d'au moins 10 % afin qu'il puisse financer les travaux de remise en état.

En ce qui concerne la perte de jouissance, PERSONNE1.) fait valoir que depuis le mois de novembre 2020, il n'aurait pas pu complètement jouir de son appartement en raison des fissures, des traces d'humidité sur le plafond du living et sur les caissons ainsi que compte tenu des désordres au niveau de l'éclairage.

Au moins un tiers de la surface de l'appartement aurait été impacté par les dégâts résultant des travaux entrepris par la société SOCIETE1.), de sorte que la jouissance de ces surfaces aurait été fortement réduite.

PERSONNE1.) fait valoir que le loyer pour un immeuble comparable situé au centre-ville s'élèverait à au moins 2.900.- euros par mois de sorte qu'au titre de perte de jouissance, il serait en droit de percevoir la somme de 37.700.- euros calculée comme suit : « *39 mois de 1/3 du loyer potentiel, à savoir à 37.700.- euros »*.

S'agissant du préjudice moral, PERSONNE1.) fait valoir que le litige entre les parties se serait étalé sur une période excessivement longue. Les dégâts auraient impacté sa vie privée, de sorte qu'il ne serait en l'occurrence pas seulement question d'un embêtement pour le propriétaire.

En ce qui concerne les frais d'expertise judiciaire, PERSONNE1.) estime que ces frais incomberaient entièrement à la société SOCIETE1.) qui ne contesterait d'ailleurs pas les conclusions de l'expert judiciaire quant aux causes et origines des dégâts.

Il en serait de même pour les frais et honoraires d'avocat exposés par le requérant dans le cadre du présent litige.

Selon le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) demande à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer la somme totale de 14.888.- euros (12.800 + 348 + 1.740) de ce chef.

En tout état de cause, PERSONNE1.) conclut au débouté de la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) tendant à sa condamnation au paiement des frais et honoraires d'avocat déboursés par cette dernière.

Il conteste les reproches formulés à son égard, et notamment d'avoir été inactif.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, les parties auraient été en pourparlers d'arrangement, ce qui explique le fait qu'il n'aurait, suite au dépôt dudit rapport, pas assigné immédiatement la société SOCIETE1.) en justice.

#### La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) estime que le coût des travaux de remise en état de 10.167,30 euros tel que retenu par l'expert judiciaire serait suffisant pour indemniser PERSONNE1.) du préjudice subi et demande au tribunal de ne pas s'écarter des conclusions de l'expertise sur ce point.

Elle estime que PERSONNE1.) ne rapporterait aucun élément permettant de retenir que l'expert judiciaire n'ait pas correctement analysé toutes les données lui soumises.

Au contraire, il y aurait lieu de constater que suite au dépôt du rapport d'expertise le 30 mars 2022, PERSONNE1.) n'aurait pas agi en paiement du montant retenu par l'expert judiciaire.

Compte tenu de l'obligation de la victime de modérer et de contenir autant que possible son dommage et étant donné que PERSONNE1.) aurait en l'espèce attendu jusqu'à la date du 12 octobre 2022 pour introduire une affaire en justice, longue et coûteuse, il ne saurait prétendre à une majoration du montant retenu par l'expert.

Par ailleurs, il serait encore de principe qu'un dommage doit revêtir le caractère de certitude. En l'espèce, PERSONNE1.) n'établirait pas avoir subi un dommage certain. Les indices du coût de la construction, auquel celui-ci se réfère, auraient été créés pour l'indexation des loyers des baux professionnels, et ne sauraient valoir dans le présent litige. Même à supposer qu'il y ait effectivement eu progression des prix de la construction, force serait de constater qu'en l'espèce, PERSONNE1.) n'établirait pas le *quantum* de celle-ci mais se réfère uniquement à des indices créés pour l'indexation des loyers des baux professionnels.

S'agissant de la prétendue perte de jouissance dans le chef de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) fait valoir que non seulement ce point n'aurait pas figuré dans la mission confiée à l'expert judiciaire, mais il y aurait lieu de constater que dans son assignation en

référé-expertise du 10 mars 2021, PERSONNE1.) aurait indiqué habiter à l'adresse sise à L-ADRESSE1.) et non à l'adresse du bien litigieux.

Dans la mesure où l'appartement litigieux ne serait occupé ni par le requérant, ni par une tierce personne, il ne saurait y avoir une quelconque perte de jouissance. Pour le surplus, la société SOCIETE1.) conteste le calcul du montant de la perte de jouissance par PERSONNE1.) qui serait discrétionnaire et arbitraire.

Après avoir contesté tant le préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.), que la demande de ce dernier en paiement de ses frais et honoraires d'avocat, la société SOCIETE1.) demande, à titre reconventionnel, sous le visa de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer un montant de 10.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux « *tels que de droit* ». Au soutien de cette demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en l'assignant quelques mois après le dépôt du rapport d'expertise soudainement, sans demander au préalable si elle entendait régler le montant retenu par l'expert judiciaire, PERSONNE1.) aurait en l'espèce fait preuve d'un comportement fautif.

La société SOCIETE1.) demande également la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros ainsi que tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué.

### **3. Motifs de la décision**

- *quant à la responsabilité de la société SOCIETE1.)*

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est recherchée principalement sur base de l'article 544 du Code civil.

Aux termes de l'article 544 du Code civil : « [l]a propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents. »

L'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés les rapports entre les propriétés, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires (cf. CA, 22 décembre 1999, n<sup>os</sup> 22019, 22020, 22021 et 22022).

L'article 544 vise donc, tel que cela découle des développements ci-dessus, les restrictions au droit de propriété commandées par les nécessités du voisinage avec obligation de rétablir l'équilibre des droits de propriété.

Aux termes de l'article 544 du Code civil, le propriétaire peut partant faire sur son bien des actes matériels de construction ou de destruction. Ce droit est cependant exposé à certaines limites, et le propriétaire peut encourir une responsabilité s'il cause dans l'exercice de son droit un dommage à autrui.

Les juges du fond apprécient souverainement s'il y a ou non dépassement des inconvénients normaux entre voisins.

L'appréciation doit se faire en tenant compte des circonstances de lieux, mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence (cf. Cass., 29 juin 2000, numéro 38/00).

L'article 544 du Code civil institue partant une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui.

Le propriétaire responsable ne peut pas s'exonérer, ni en rapportant la preuve que le dommage est dû à l'action d'un tiers, ni même à un cas de force majeure (cf. Cass. 29 juin 2000 ; CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est dès lors susceptible d'être engagée sur base de l'article 544 du Code civil en sa qualité de propriétaire de l'appartement voisin au moment de la réalisation des travaux litigieux, à condition que PERSONNE1.) rapporte la preuve de l'existence de désordres qui excèdent manifestement les inconvénients habituels de travaux de construction.

Pour ce faire, PERSONNE1.) se prévaut du rapport de l'expert judiciaire Frank Erpelding du 30 mars 2022.

Il convient de rappeler dans ce contexte que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. CA, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17).

En outre, il est admis que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert 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 (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

C'est donc sous cet aspect que le rapport d'expertise Frank Erpelding sera analysé.

En l'espèce, en ce qui concerne les causes des fissurations constatées dans le plafond du living de l'appartement appartenant à PERSONNE1.), l'expert judiciaire Frank Erpelding note ce qui suit : « *les travaux effectués dans l'appartement au-dessus de celui*



*de la partie demanderesse [la société SOCIETE1.]) furent des « travaux de très grande envergure » avec la mise à nu de la dalle de béton. C'est-à-dire que les chapes ont été enlevées, forcément au marteau-piqueur et que ces vibrations sont à l'origine des fissurations dans le plafond de l'appartement de la partie PERSONNE1.). »*

S'agissant des traces d'humidité sur les caissons aux plafonds, l'expert judiciaire précise que : « *ces infiltrations proviennent d'une fuite d'eau aux tuyaux de chauffage en novembre 2020 lors des travaux dans l'appartement au-dessus [appartenant à la société SOCIETE1.]) de celui de la partie demanderesse. »*

Enfin, en ce qui concerne les problèmes d'éclairages et d'électricité, l'expert indique que : « *comme les caissons doivent être refaits et qu'un raccord électrique a été coupé et réparé, il y a lieu de revoir l'installation concernant les éclairages [...]. »*

Au vu de ces conclusions claires et précises de l'expert judiciaire, au demeurant non autrement contestées, le tribunal constate qu'il existe un lien causal direct entre les travaux entrepris par la société SOCIETE1.) et les désordres affectant l'appartement de PERSONNE1.), tels que relevés ci-avant.

Eu égard à la nature et à l'ampleur de ces dégâts, il y a en outre lieu de retenir que ceux-ci excèdent les inconvénients normaux et habituels de travaux entrepris par le voisin, de sorte que la responsabilité de la société SOCIETE1.) se trouve engagée de ce fait sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

- *quant à l'indemnisation*

Idéalement, la réparation du trouble de voisinage au sens strict consiste dans la cessation du trouble, sinon dans la remise en état, la notion même de trouble renvoyant à une situation provisoire réversible. Mais les troubles peuvent aussi donner lieu à la réparation du préjudice matériel irréversiblement causé par l'allocation de dommages-intérêts, à la condamnation du voisin au paiement d'une indemnité en réparation du préjudice moral engendré par le trouble ou de la perte de jouissance, surtout lorsque l'immeuble voisin est devenu provisoirement inhabitable (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 3<sup>e</sup> édition, n° 360, pp. 411 et 412).

Préjudice matériel

En l'espèce, PERSONNE1.) demande à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer la somme de 10.167,30 euros, correspondant au coût des travaux de remise en état, tel qu'évalué par l'expert judiciaire Frank Erpelding dans son rapport d'expertise du 30 mars 2022, augmenté de 10 % compte tenu de l'évolution de l'indice des prix de la construction au cours de la période allant du mois d'octobre 2021, jusqu'au mois d'avril 2022, de 8,6 %.

La société SOCIETE1.), sans contester redevoir le montant retenu par l'expert judiciaire à titre du coût des travaux de remise en état, s'oppose à une quelconque réévaluation dudit montant.

Dans son rapport d'expertise du 30 mars 2022, l'expert judiciaire Frank Erpelding a chiffré les frais de remise en état des désordres affectant l'appartement de PERSONNE1.) à une somme de 10.167,30 euros.

En l'espèce, il échet de relever que le rapport d'expertise a été rendu en date du 30 mars 2022, à savoir à la fin de la période de référence du ORGANISATION1.) telle que citée par PERSONNE1.), de sorte qu'il n'est aucunement exclu en cause que l'expert ait, dans le cadre de l'évaluation du prix des travaux de remise en état, tenu compte de l'évolution des prix de la construction précédant immédiatement la date du dépôt de son rapport d'expertise.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) ne se réfère à aucun indice du coût de la construction régulièrement publié par le ORGANISATION1.) permettant d'opérer pareille réévaluation mais demande de manière générale à voir réévaluer le coût total des travaux à hauteur de 10 %.

Dans la mesure où il est de notoriété publique qu'à l'heure actuelle les prix de la construction ont connu une certaine stabilité et que la tendance s'oriente vers la baisse, et à défaut pour PERSONNE1.) de fournir un élément concret appuyant sa demande de réévaluation, celle-ci est à déclarer non fondée.

Il y a partant lieu d'entériner le rapport d'expertise sur ce point et de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.167,30 euros, correspondant au coût des travaux de remise en état retenu par l'expert judiciaire Frank Erpelding, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, valant mise en demeure, jusqu'à solde.

#### Perte de jouissance et préjudice moral

Il convient de souligner que le tribunal apprécie l'existence et l'ampleur de la perte de jouissance, sans être tenu de recourir à une mesure d'expertise.

Contrairement à ce que soutient la société SOCIETE1.), le fait que ce point n'a pas fait partie de la mission de l'expert ne prêle pas à conséquence.

Est réparée, au titre de troubles de jouissance, d'une part, la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement ou le temps jusqu'à son remplacement, ce qui constitue un préjudice matériel, et, d'autre part, les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice, ce qui constitue plutôt un préjudice d'ordre moral difficilement évaluable en argent (cf. RAVARANI (G), précité, n° 1174, pp. 1145 et 1146).

En principe, la victime a droit à une indemnité destinée à compenser la privation de jouissance de son immeuble en cas de vices et malfaçons. Encore faut-il qu'elle prouve qu'en raison de telles malfaçons, le bien est temporairement inhabitable, ou que les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) conteste toute perte de jouissance dans le chef de PERSONNE1.), en faisant valoir que l'appartement sis à L-ADRESSE4.), ne serait pas habité.

PERSONNE1.) ne prend pas position par rapport à ce moyen.

Le tribunal constate que dans le cadre de la présente instance, PERSONNE1.) déclare être domicilié à l'adresse sise à L-ADRESSE1.), qui ne constitue pas l'adresse de l'appartement litigieux.

PERSONNE1.) n'indique pas non plus que l'appartement en question fait l'objet d'une location ou d'une occupation à quelque titre que ce soit.

Il n'établit pas non plus qu'il entendait procéder à la location dudit appartement.

Dans ces conditions, à défaut toute précision à cet égard, le volet matériel de la perte de jouissance laisse d'être établi.

Cependant, les désordres relevés par l'expert ont nécessairement créé des désagréments dans le chef PERSONNE1.) qui a été contraint d'entreprendre des démarches afin d'y voir remédier.

Le tribunal rappelle que les dégâts sont apparus au courant du mois de novembre 2020 et qu'ils n'ont à ce jour pas été réparés.

Compte tenu des désagréments subis par PERSONNE1.) et les tracas liés au redressement des désordres, le tribunal évalue *ex aequo et bono* le montant à allouer au titre des troubles de jouissance à 2.000.- euros pour le préjudice moral subi et déboute PERSONNE1.) du surplus de sa demande.

#### Frais d'expertise

Comme il est admis que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens (cf. HOSCHEIT (T.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Editions Paul BAULER, 2012, n<sup>os</sup> 1097 et 1101, pp. 544 et 545), l'analyse du bien-fondé de ce chef de la demande sera faite dans le cadre de l'examen des demandes accessoires (*voir infra*).

#### Frais et honoraires d'avocat

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est acquis que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, il appartient ainsi à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Il résulte des développements qui précèdent que les dégâts constatés dans l'appartement de PERSONNE1.) résultent des travaux de rénovation entrepris par la société SOCIETE1.).

En application de l'article 1383 précité, la société SOCIETE1.) est responsable du dommage qu'elle a causé par son fait, à savoir l'entreprise des travaux de rénovation

La société SOCIETE1.) n'a, jusqu'à ce jour, pas procédé à la remise en état des désordres causés dans l'appartement de PERSONNE1.), ce qui la constitue en faute.

En l'espèce, PERSONNE1.) a dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour faire valoir ses droits en justice, de sorte que sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat est fondée en son principe.

En l'espèce, PERSONNE1.) réclame la somme totale de 14.888.- euros (12.800 + 348 + 1.740) à ce titre.

Le tribunal constate qu'au soutien de cette demande, il verse les factures suivantes :

- 1<sup>ère</sup> demande d'acompte du 19 avril 2021 de 3.159.- euros,
- 2<sup>ème</sup> demande d'acompte du 18 mai 2021 de 409,50 euros,
- 3<sup>ème</sup> demande d'acompte du 12 juillet 2021 de 351.- euros,
- 4<sup>ème</sup> demande d'acompte du 12 octobre 2021 de 643,50,
- 5<sup>ème</sup> demande d'acompte du 28 avril 2022 de 1.170.- euros,
- 6<sup>ème</sup> demande d'acompte du 5 août 2022 de 1.755.- euros,
- 7<sup>ème</sup> demande d'acompte du 17 octobre 2022 de 1.755.- euros,

s'élevant à un total de 9.243.- euros,

ainsi que les différents extraits bancaires retraçant le paiement des prédites factures.

Compte tenu des pièces versées au dossier et en l'absence de contestations circonstanciées de la part de la société SOCIETE1.) quant aux prédites notes d'honoraires et extraits bancaires y relatifs, il y a lieu de déclarer la demande formulée sur ce point par PERSONNE1.) fondée à concurrence de la somme totale de 9.243.- euros et de le débouter pour le surplus de sa demande, y compris en ce qui concerne les deux demandes de provisions des 10 mai et 15 juin 2023 d'un montant respectif de 348.- euros et de 1.740.- euros émanant de son nouveau mandataire qui ne sont accompagnées d'aucune preuve de paiement.

Par conséquent, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.243.- euros à titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

- *quant à la demande reconventionnelle*

Dans la mesure où la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée en cause, elle ne peut prétendre au remboursement de ses frais d'avocat, de sorte que sa demande en répétition desdits frais, formulée à titre reconventionnel à l'encontre de PERSONNE1.), est à déclarer non fondée.

- *quant aux demandes accessoires*

Chacune des parties demande l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant *fixé ex aequo et bono* à 1.000.- euros.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire usage de la faculté accordée au juge par l'article 244 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera 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.

La société SOCIETE1.), succombe à l'instance, de sorte que les entiers frais et dépens sont à sa charge.

Il est de principe que les frais engendrés par les mesures d'instruction font partie des frais compris dans les dépens.

L'expertise judiciaire Frank Erpelding ayant été indispensable à PERSONNE1.) pour aboutir dans sa demande, les frais y relatifs sont partant à charge de la société SOCIETE1.) pour faire partie intégrante des dépens.

La demande de PERSONNE1.) tendant au remboursement des frais d'expertise est partant fondée à hauteur du montant par lui exposé de 2.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, jusqu'à solde.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux entiers frais et dépens, y compris les frais de l'expertise judiciaire Frank Erpelding, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il y a lieu de déclarer le présent jugement commun à la société SOCIETE2.).

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 544 du Code civil,

la dit partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 10.167,30 euros, à titre de coût des travaux de remise en état retenu par l'expert judiciaire Frank Erpelding, avec les intérêts légaux à partir du 12 octobre 2022, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.000.- euros à titre de troubles de jouissance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 9.243.- euros, à titre de frais et honoraires d'avocat exposés,

déboute PERSONNE1.) pour le surplus,

dit la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement de ses frais et honoraires d'avocat non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

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

déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise judiciaire Frank Erpelding avec les intérêts légaux du jour du décaissement, jusqu'à solde, avec distraction au profit de Maître Nicky STOFFEL, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.