(A)

N° 38 / 00.
du 29.06.2000.

29/06/2000

Numéro 1694 du registre.

Audience publique du jeudi, vingt-neuf juin deux mille.

Composition:

Marc THILL, président de la Cour,
Marc SCHLUNGS, conseiller à la Cour de cassation,
Jean JENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Monique BETZ, premier conseiller à la Cour d'appel,
Marie-Anne STEFFEN, conseiller à la Cour d'appel,
Georges WIVENES, avocat général,
Ernest BEVER, greffier à la Cour.

E n t r e :

F.) , employé prive, demeurant à L- (...) ,

demandeur en cassation,

comparant par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1.)
, immeuble sis à L- (...) , représenté par
son syndic actuellement en fonctions A.) , sans état, demeurant
à la même adresse,

défendeur en cassation.

LA COUR DE CASSATION :

Ouï Monsieur le président THILL en son rapport et sur les conclusions de Monsieur l'avocat général WALLENDORF ;

Vu l'arrêt attaqué, rendu le 7 juillet 1999 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation, signifié le 17 novembre 1999 par F.)
et déposé au greffe de la Cour le 23 novembre 1999 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suite à des travaux de démolition et de construction d'un nouvel immeuble qu'il avait fait entreprendre sur sa propriété, F.) avait été assigné devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg par le voisin, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1) , en réparation du préjudice causé, sur le fondement de l'article 544 du Code civil ; que cette juridiction avait rejeté la demande ; que sur appel, les juges du second degré, réformant, y firent droit ;

Sur le premier moyen de cassation,

tiré *« de la violation des articles 1401 et suivants du Code civil et 544 du Code civil, en ce que la Cour d'appel a déclaré à tort recevable une demande en justice portant sur la réparation de dommages-intérêts fondée sur l'article 544 du Code civil dirigée à l'encontre d'un seul époux, alors qu'il est incontesté que c'est la communauté des biens des deux époux qui est propriétaire du terrain sur lequel a eu lieu le trouble allégué, aux motifs que si la propriété de l'immeuble appartient aux deux époux, les deux doivent répondre ensemble de tous dommages découlant de leur responsabilité en qualité de propriétaires, alors que la qualité de propriétaires n'est pas divisible dans le cas d'une communauté légale entre époux. Un seul époux ne peut donc pas valablement représenter la communauté légale dans une action en dommages-intérêts basée sur l'article 544 du Code civil. Cet article attribue la responsabilité des troubles au propriétaire, dans ce cas, les deux époux, alors que, en cas de condamnation, comme en l'espèce, de l'époux en question, ce n'est pas la communauté légale qui supportera la condamnation, mais bien l'époux en question seul ; que ceci comporte une mauvaise application de l'article 544 du Code civil qui règle les troubles de voisinage et qui entend faire supporter au(x) propriétaire(s) les conséquences éventuellement dommageables, si les conditions en sont remplies » ;*

Mais attendu qu'en décidant qu' « un époux peut défendre seul à l'action en responsabilité intentée par le propriétaire de l'immeuble voisin prétendant que les travaux effectués sur son fonds par son voisin lui ont causé préjudice, chacun des époux étant administrateur de la communauté », les juges d'appel ont fait l'exacte application de la loi ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen de cassation,

tiré *« de la violation de l'article 544 du Code civil aux motifs que les conditions prévues par l'article 544 ne sont pas réunies et la Cour a condamné à tort le demandeur en cassation à réparer le préjudice subi, l'équilibre entre propriétés voisines n'ayant pas été rompu et l'application en question s'est donc faite à tort, sinon une mauvaise interprétation en a été faite par la Cour, alors que la Cour n'a nullement justifié en quoi subsistait en l'espèce un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre droits équivalents et en quoi il y a eu rupture d'équilibre entre ces droits, alors que le dommage en question n'aurait pu se produire sans l'intervention d'une tierce personne, à savoir l'entrepreneur* (SOC1.) *s.à r.l., alors que de toutes façons le trouble invoqué ne constituait pas, entre les propriétés voisines, une rupture d'équilibre justifiant l'application de l'article 544 du Code civil, alors que la Cour a erronément interprété (appliqué) l'article 544 comme instituant un mécanisme automatique non prévu par l'article en question, en ce qu'elle a dit que si un lien causal direct de cause à effet est établi entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin, à condition que le préjudice soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction exécutés à proximité, la responsabilité du propriétaire du fonds se trouverait engagée, alors que ce mécanisme n'est nullement prévu par l'article 544 du Code civil, alors que la Cour de cassation belge s'est déjà prononcée à ce sujet en ces termes : << Lorsqu'un propriétaire d'immeuble qui prétend avoir subi un dommage en raison des travaux que la commune a fait exécuter à l'intervention d'un entrepreneur, a dirigé contre celle-ci une demande en indemnisation du dommage sur la base des articles 11 de la Constitution et 544 du Code civil, justifie légalement sa décision de rejeter cette demande, l'arrêt qui relève non seulement que, sans la faute commise par l'entrepreneur, les faits sur lesquels le propriétaire fonde sa demande eussent été inexistants, mais aussi que, de toute manière, ces faits ne révélaient pas l'existence, entre les propriétés voisines, d'une rupture d'équilibre justifiant l'application des dispositions précitées » ;*

Mais attendu que l'article 544 du Code civil qui dispose que « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu...qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents » institue une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci ni effacée par le fait d'autrui ; que dès lors, en constatant l'importance du trouble et en retenant d'une part « que la responsabilité pour troubles de voisinage incombe au seul propriétaire des lieux et ne saurait peser sur l'entrepreneur... » et d'autre part qu' « en matière de construction, il y a lieu à réparation sur la base légale invoquée dès qu'une relation directe de cause à effet est établie entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin », la Cour d'appel a fait l'exacte application de la loi ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne F.) aux frais de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc THILL, en présence de Messieurs Georges WIVENES, avocat général et Ernest BEVER, greffier à la Cour.