A r r ê t c i v i l

Audience publique du vingt-sept juin deux mille douze

Numéro 34946 du rôle

Composition :

Marc KERSCHEN, président,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Mireille HARTMANN, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1) A.), ouvrière, demeurant à L-(…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 28/05/2009,

comparant par Maître Tom KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l**. établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B …,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette en date du 28/05/2009,

comparant par Maître James JUNKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

B.), employé privé en retraite, demeurant à L-(…),

intimé aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Revu l'arrêt de la Cour du 28 mars 2012.

Revu le résultat de la comparution personnelle des parties en présence de l'expert.

Quant à la demande dirigée par B.) contre A.)

A.) conclut à l'irrecevabilité de la demande dirigée contre elle au motif qu' B.) n'a pas assigné toutes les parties ayant pu endommager la propriété du demandeur dans la mesure où elle-même serait seulement propriétaire d'un lot adjacent à la propriété d'B.) tandis que le deuxième lot adjacent à la propriété d' B.) appartiendrait au dénommé C.) sinon à l'épouse de ce dernier.

B.) demande à la Cour de déclarer ce moyen irrecevable pour avoir été soulevé tardivement par A.) en instance d'appel seulement, après qu'elle avait déjà pris des conclusions au fond en première instance sur le fondement de l'assignation.

Le moyen tiré de ce que tous les copropriétaires ayant pu endommager la propriété d'B.) n'ont pas été assignés s'analyse en une fin de non-recevoir qui peut être soulevée en tout état de cause et même pour la première fois en instance d'appel.

Les dégâts causés à la maison d'B.) proviennent selon l'expert de la démolition de la remise attenant à la propriété du demandeur et surtout de l'absence de travaux de consolidation et de conservation des maçonneries et surfaces de parvis et de trottoir restant en place après démolition.

Si l'immeuble dans lequel habite A.) est une copropriété avec trois propriétaires, il ne résulte d'aucun des éléments soumis à la Cour que la bâtisse dont la démolition est à l'origine des dégâts causés à la propriété d' B.) appartienne en copropriété aux trois propriétaires de l'immeuble.

Il se dégage au contraire des éléments soumis à la Cour que la bâtisse en question appartenait en exclusivité à A.), à l'exclusion des autres copropriétaires, alors que A.) reconnaît elle-même dans ses conclusions notifiées le 12 août 2011 qu'elle est propriétaire d'un lot adjacent à la propriété d'B.) et qu'elle a seule chargé la société à responsabilité limitée SOC.1.) des travaux de démolition de cette remise.

Le moyen opposé par A.) n'est dès lors pas fondé en ce qui concerne les dégâts causés à la propriété d'B.) par les travaux de démolition de ladite remise.

Aux termes de l'article 544 du code civil 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 par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

Il résulte en l'espèce du rapport de l'expert KOUSMANN que les dégâts causés à la propriété d'B.) sont à mettre en relation avec la démolition de la bâtisse appartenant à A.). Ces dégâts qui excédent les limites de la tolérance réciproque entre voisins constituent un trouble de voisinage imputable à A.) et l'obligent en sa qualité de propriétaire à réparer le dommage causé à B.).

Les juges de première instance ont dès lors à bon droit déclaré la demande d'B.) fondée en principe sur base de l'article 544 du code civil.

Ils ont encore à bon droit par une motivation exhaustive que la Cour fait sienne rejeté l'argumentation des parties défenderesses consistant à dire qu'B.) n'aurait pas tout fait pour minimiser son dommage. Il résulte en effet des pièces versées en cause qu'B.) qui n'est pas contredit lorsqu'il affirme qu'il s'est dans un premier temps adressé sans succès à A.) qui n'a pas daigné donner suite à ses interventions répétées, s'est en raison de l'inaction de sa voisine adressé en 2003 à la commune de Schifflange pour qu'elle intervienne auprès de A.) afin que les dégâts causés à sa propriété soient réparés dans les meilleurs délais et qu'il a entamé des poursuites judiciaires en juillet 2005, après l'échec des tentatives entreprises par la commune, de sorte qu'une négligence dans le chef d'B.) laisse d'être établie.

Les juges de première instance ont déclaré la demande d'B.) fondée jusqu'à concurrence du montant de 24.102 euros retenu par l'expert.

L'expert a dans son rapport mis en compte un montant de 1.250 euros du chef de coût des sondages à effectuer et un montant de 2.000 euros du chef des prestations d'un ingénieur conseil.

Dans un courrier du 10 novembre 2010 l'expert KOUSSMAN retient qu'un sondage du sous-sol n'est pas nécessaire et que les études d'analyse des sols et l'étude statique qui s'ensuivent sont devenues sans objet.

A.) n'a partant pas à supporter les montants de 1.250 euros et de 2.000 euros mis en compte par l'expert pour les sondages à effectuer et pour les prestations d'un ingénieur civil dont le travail devait entre autre consister à prendre inspection de la situation, à définir les travaux à réaliser selon le résultat des sondages et à dresser les plans nécessaires à la réalisation des travaux de remise en état.

Les autres montants mis en compte par l'expert n'ont pas été contestés par A.).

La demande d'B.) est partant, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour le montant de (15.350 + 8.752) – 3.250 = 20.852 euros.

B.) réclame encore une indemnité supplémentaire de 20.000 euros du chef des nouveaux dommages accrus à sa propriété.

Cette demande est recevable pour constituer une demande additionnelle en réparation du préjudice supplémentaire subi par l'intimé.

La Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation nécessaires pour déterminer le préjudice supplémentaire subi par B.) de sorte qu'il y a lieu de recourir à un complément d'expertise.

Quant à la demande dirigée par B.) contre la société à responsabilité limitée SOC.1.)

La société à responsabilité limitée SOC.1.) reproche aux juges de première instance d'avoir retenu à tort qu'elle avait achevé les travaux de démolition commencés par A.), travaux qui étaient, selon elle, bien antérieurs à ceux exécutés par elle et qui ont consisté à démolir un autre immeuble qui ne se trouvait pas dans la cour intérieure de l'immeuble de A.) mais sur le trottoir à hauteur de la cour d'accès de l'immeuble d'B.); que ce dernier ne rapporterait pas la preuve que la société à responsabilité limitée SOC.1.) aurait commis une faute ou une négligence en relation causale avec son préjudice; qu'B.) ne rapporterait en particulier pas la preuve que le pignon de son immeuble aurait été mis à nu par la société à responsabilité limitée SOC.1.) et que cette dernière aurait omis, suite à cette mise à nu, de protéger le pignon en question contre notamment des infiltrations d'eau.

La société à responsabilité limitée SOTRAP offre de prouver par l'audition des témoins T.1.) et T.2.).

« que courant avril 2001, sans préjudice de la date exacte, la société SOC.1.) a effectué la démolition d'une vieille bâtisse se situant à (…), au niveau de la cour d'accès de l'immeuble voisin, situé (…) ;

que ces travaux de démolition se sont arrêtés au coin gauche de la façade frontale de la maison voisine, sise à (…) ;

que le pignon gauche de la maison sise à (…), se trouvait à nu, des poutres de charpente pendaient dans le vide sur le pignon gauche de ladite maison ;

qu'une bâtisse se situant dans l'arrière cour de la maison sise à (…) qui se trouvait accolée au pignon gauche de la maison voisine sise à (…), avait déjà été démolie par un tiers bien avant que la société SOC.1.) n'entame ses propres travaux de démolition ».

Il résulte des attestations testimoniales de T.1.) et de T.2.) que les travaux de la société à responsabilité limitée SOC.1.) consistaient uniquement à démolir la bâtisse se trouvant le long du trottoir de (…) et s'étendant jusqu'au coin gauche de la façade frontale de la maison d'B.), que la partie centrale de la bâtisse qui se trouvait contre le pignon gauche de la maison d'B.) avait déjà été démolie avant l'intervention de la société à responsabilité limitée SOC.1.) et que des poutres de charpente pendaient dans le vide sur le pignon de la maison d'B.). Les deux témoins ont encore attesté qu'ils n'ont à aucun moment travaillé sur ledit pignon.

La Cour retient sur base de ces attestations testimoniales que les travaux de démolition effectués par la société à responsabilité limitée SOC.1.) étaient indépendants des travaux antérieurement effectués sur le pignon gauche de

la maison d'B.) et que contrairement à ce qu'ont dit les juges de première instance la société à responsabilité limitée SOC.1.) n'a ainsi pas achevé des travaux de démolition qui avant son intervention n'étaient pas encore terminés.

L'offre soumise par la société à responsabilité limitée SOC.1.) à A.) mentionne d'ailleurs seulement la démolition de l'annexe, l'installation d'une clôture et l'apposition d'un crépi taloché en deux couches sur le mur de la maison d'B.) (4 m2). La protection du pignon gauche de l'immeuble B.) ne faisait partant pas partie des travaux confiés à la société à responsabilité limitée SOC.1.).

L'expert a retenu dans son rapport que la cause des dégâts constatés à l'immeuble de B.) est à rechercher dans les travaux de démolition de la remise attenant directement à cet immeuble et surtout dans l'absence de travaux de consolidation et de conservation des maçonneries et surfaces de parvis et de trottoir restant en place après démolition.

Lors de la comparution personnelle des parties du 7 juillet 2010 le gérant de la société à responsabilité limitée SOC.1.) a déclaré qu'il a effectué les travaux selon les instructions de la commune et qu'on lui avait dit qu'il n'y avait pas de mesure conservatoire à prendre dès lors qu'il y avait un plan pour une nouvelle construction.

Les déclarations du gérant de la société à responsabilité limitée SOC.1.) n'ont pas été contredites par A.) qui était présente lors de la comparution des parties. Elles se trouvent au contraire corroborées par un courrier de l'Administration communale de Schifflange du 8 février 2001 adressé à A.), courrier dans lequel il est question d'une construction nouvelle (« En outre, nous soulignons que pour une construction nouvelle, une autorisation devra être requise auprès de l'administration communale. Nous vous prions donc de présenter les plans. »)

Il résulte des développements qui précèdent que la société à responsabilité limitée SOC.1.) pouvait légitimement croire que, une fois les travaux de démolition achevés, une nouvelle construction serait prochainement érigée à l'endroit en question de sorte qu'elle n'est pas en faute de ne pas avoir effectué des travaux de consolidation et de conservation des maçonneries et surfaces de parvis et de trottoir.

Selon l'expert la maçonnerie se présente en un état de démolition non achevé selon les règles de l'art. Il estime que la société à responsabilité limitée SOC.1.) aurait dû procéder à un redressement en alignement vertical du front de maçonnerie afin de créer une surface rectiligne, verticale et droite. La responsabilité de la société SOC.1.) se trouve dès lors engagée à l'égard d'B.) pour ne pas avoir effectué les travaux de démolition selon les règles de l'art.

La société SOC.1.) n'a pas à supporter le coût des travaux en relation avec la réfection de la cour dont les dégâts sont uniquement dus à l'absence de mesures de conservation et de consolidation, mesures que la société SOC.1.) n'est pas, ainsi qu'il résulte des développements qui précèdent, en faute de ne pas avoir exécutées. La société SOC.1.) n'a de même pas à supporter le coût des travaux à réaliser sur le pignon gauche dès lors que les travaux de démolition effectués par elle étaient indépendants des travaux antérieurement effectués sur le pignon gauche de la maison d'B.) et qu'elle n'est pas intervenue sur ce pignon.

La Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation nécessaires pour déterminer le préjudice subi par B.) de sorte qu'il y a lieu de recourir à un complément d'expertise. L'expert devra dans la détermination de ce préjudice tenir compte du fait qu'B.) et la société à responsabilité limitée SOC.1.) avaient trouvé un arrangement à l'amiable lors de la comparution personnelle des parties du 22 septembre 2010, à savoir que la société à responsabilité limitée SOC.1.) allait procéder, sous le contrôle de l'expert à la réfection en nature de la façade latérale de la propriété d'B.) pour empêcher de nouvelles infiltrations des eaux de pluie mais que ces travaux de réfection n'ont pas pu être exécutés devant le refus de A.) et du copropriétaire C.) de garantir l'accès à leur propriété.

En ce qui concerne la demande d'B.) en obtention d'une indemnité supplémentaire de 20.000 euros du chef des dommages accrus à sa propriété, il y a lieu de faire observer que la société à responsabilité limitée SOC.1.) n'a pas à supporter le dommage supplémentaire en relation avec la réfection du parvis devant la maison dès lors qu'il résulte des développements qui précèdent qu'elle n'a pas à supporter le coût des travaux en relation avec la réfection de la cour dont les dégâts sont uniquement dus à l'absence de mesures de conservation et de consolidation, mesures que la société SOC.1.) n'est pas en faute de ne pas avoir exécutées. La Cour ne dispose pas des éléments d'appréciation nécessaires pour déterminer le préjudice en relation avec le remplacement des bâches en plastique de sorte qu'il y a lieu de recourir à un complément d'expertise sur ce point.

Quant à la demande en garantie dirigée par A.) contre la société à responsabilité limitée SOC.1.)

Il y a lieu de surseoir à statuer sur cette demande en attendant le résultat du complément d'expertise ordonné par la Cour.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement sur le rapport du magistrat de la mise en état,

en continuation de l'arrêt du 28 mars 2012;

réformant :

condamne A.) à payer à B.) la somme de 20.852 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit la demande d'B.) en obtention d'une indemnité supplémentaire de 20.000 euros du chef de nouveaux dommages accrus à sa propriété recevable ;

ordonne un complément d'expertise quant à cette demande en tant qu'elle est dirigée contre A.) et nomme expert Monsieur Robert KOUSMANN, demeurant à L-4065 Esch-sur-Alzette, 2, rue de la Colline, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de déterminer dans un rapport écrit et motivé le préjudice supplémentaire subi par B.);

dit la demande dirigée par B.) contre la société à responsabilité limitée SOC.1.) uniquement fondée pour le préjudice dû à l'absence de protection

efficace de la maçonnerie restante du pignon mis à nu en position frontale et sous réserve de ce qui est dit dans la motivation du présent arrêt ;

ordonne un complément d'expertise et nomme expert Monsieur Robert KOUSMANN, avec la mission de concilier les parties si faire se peut sinon dans un rapport écrit et motivé, de chiffrer le coût des travaux de remise en état pour remédier aux dégâts causés à l'immeuble B.) en relation de cause à effet avec l'absence de protection efficace de la maçonnerie restante du pignon mis à nu en position frontale, en tenant compte du fait qu'B.) et la société à responsabilité limitée SOC.1.) avaient trouvé un arrangement à l'amiable lors de la comparution personnelle des parties du 22 septembre 2010, à savoir que la société à responsabilité limitée SOC.1.) allait procéder, sous le contrôle de l'expert à la réfection en nature de la façade latérale de la propriété d'B.) pour empêcher de nouvelles infiltrations des eaux de pluie, et de déterminer le préjudice en relation avec le remplacement de 4 bâches en plastique ;

ordonne à A.) et à la société à responsabilité limitée SOC.1.) de consigner chacun la somme de 200 euros au plus tard le 1er août 2012, à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, à un établissement de crédit à convenir entre parties et d'en justifier au greffe de la Cour, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer la Cour de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel pour le 1er février 2013 au plus tard ;

charge le magistrat de la mise en état du contrôle de la mesure d'instruction ordonnée ;

dit que l'instruction de la demande sera poursuivie sous la surveillance du magistrat de la mise en état désigné;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Monsieur le président de chambre;

sursoit à statuer sur la demande dirigée par B.) contre la société à responsabilité limitée SOC.1.) et sur la demande en garantie dirigée par A.) contre la société à responsabilité limitée SOC.1.) ;

réserve les demandes en obtention d'une indemnité de procédure ainsi que les dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marc KERSCHEN, président, présence d'Antoinette PASCUCCI, greffier.