Arrêt civil

Audience publique du vingt-neuf avril deux mille quinze

Numéro 40914 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Lotty PRUSSEN, premier conseiller,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

1) A, et son épouse

2) B, les deux demeurant à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine dite Nanou TAPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 20 novembre 2013,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE C, sis à L-(…), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée E, établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme D, établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit TAPELLA,

défaillante.

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

A et son épouse B (ci-après les époux AB) sont propriétaires indivis d'une maison d'habitation sise à L-(…). Leur propriété avoisine un terrain sur lequel a été construit un immeuble à appartements par la société anonyme X, (ci-après la société X), actuellement la société anonyme D (ci-après la société D). Au cours des travaux de construction, un sinistre a eu lieu sur le chantier, en date du 30 novembre 2006, lors duquel s'est produit un affaissement du sol. A cette occasion, le terrain et la maison des époux AB ont été endommagés, en ce sens que leur jardin s'est affaissé et que des fissures sont apparues tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de leur maison. L'expert y, nommé en référé, a proposé, dans un rapport du 28 juin 2010, de dédommager les époux AB moyennant l'allocation d'un montant de 14.400 euros, montant que les époux AB ont accepté, ce montant tenant compte des travaux de réfection qui se sont avérés nécessaires et auxquels ils ont eux-mêmes procédé.

Par exploit d'huissier du 9 mai 2011, les époux AB ont fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence C (ci-après le SYNDICAT C) et à la société X aux fins de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à leur payer la somme de 14.400 euros à titre de dommages-intérêts pour la remise en état de leur immeuble, ainsi que la somme de 10.000 euros à titre de réparation de leur préjudice moral. La demande était basée principalement sur les dispositions de l'article 544 du code civil, sinon des articles 1382 et 1383, sinon encore de l'article 6-1 du même code.

Par jugement du 30 janvier 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande des époux AB recevable, mais non fondée, au motif que les époux AB sont restés en défaut d'établir la qualité de propriétaire du terrain à l'origine du sinistre, et partant de responsable du dommage, tant dans le chef du SYNDICAT C ou des différents copropriétaires de la résidence, que dans le chef de la société X, et qu'ils sont restés en défaut d'établir l'existence d'une faute ou d'un abus de droit dans le chef des parties défenderesses en relation causale avec le dommage.

Les époux AB ont relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier du 20 novembre 2013, ledit jugement n'ayant été signifié qu'en date du 28 juillet 2014, soit postérieurement à l'appel.

Quant à la recevabilité de l'appel

- Le SYNDICAT C conclut à l'irrecevabilité de l'appel pour défaut de qualité dans son chef. En effet, il n'aurait été constitué qu'en date du 30 novembre 2009, soit après la survenance du sinistre, de sorte que sa responsabilité ne

saurait être retenue, étant donné qu'il ne pourrait être à l'origine du préjudice des appelants. Il demande dès lors à se voir mettre hors de cause.

Les appelants font valoir que, conformément aux articles 11, 12 et 14 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'ensemble des copropriétaires est regroupé de plein droit en un syndicat qui a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et que le syndicat est représenté par le syndic dans tous les actes de justice, de sorte qu'en l'espèce, le SYNDICAT C, représenté par son syndic, représente valablement les copropriétaires et a été valablement intimé en cette qualité.

Il est de principe que celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée par une personne à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice contre cette personne qui ne pourra opposer un défaut de qualité dans son chef pour en tirer un moyen d'irrecevabilité. La qualité dans le chef du demandeur ou du défendeur n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit à l'encontre de la personne qu'il a assignée, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé.

En l'espèce, les appelants ont estimé avoir des droits à faire valoir à l'encontre du SYNDICAT C. Il relèvera de l'analyse du fond de l'affaire de savoir si leur demande dirigée contre le SYNDICAT C est justifiée.

- Le SYNDICAT C conclut encore à l'irrecevabilité de l'appel pour violation des dispositions de l'article 24 de la loi sur les huissiers de justice du 4 décembre 1990 ayant trait au remplacement de l'huissier de justice empêché temporairement d'exercer ses fonctions.

Les appelants concluent au rejet de ce moyen qui n'aurait pas été invoqué in limine litis. A titre subsidiaire, ils estiment que le moyen n'est pas fondé, les prescriptions de la loi sur les huissiers de justice ayant été respectées et la partie intimée n'établissant pas de grief du fait du non-respect desdites prescriptions.

La Cour constate que le moyen d'irrecevabilité de l'acte d'appel ayant trait au non-respect des dispositions de la loi sur les huissiers de justice a été soulevé, quoique sommairement, par l'intimé dans ses premières conclusions en instance d'appel, notifiées en date du 18 juillet 2014, même si le moyen a été développé plus amplement dans des conclusions ultérieures. L'intimé n'est, dès lors, pas forclos à soulever ledit moyen d'irrecevabilité.

Le SYNDICAT C omet, toutefois, de spécifier en quoi l'article 24 de la loi du 4 décembre 1990 sur les huissiers de justice n'aurait pas été respecté. Pour autant que serait visé le non-respect des formalités prescrites audit article 24 en cas d'empêchement temporaire par l'huissier de justice d'exercer ses fonctions, force est de constater qu'aucune violation du prédit article ne résulte des éléments du dossier, l'huissier de justice instrumentant Tom Nilles, empêché, ayant dûment informé, tel que le prescrit l'article 24 précité, qui de droit de son remplacement, à la date de la signification de l'acte d'appel, par un huissier de justice suppléant.

Il suit des développements qui précèdent que l'appel est recevable.

Quant au bien-fondé de l'appel

- Arguments des parties

Les époux AB agissent à l'encontre du SYNDICAT C sur la base de l'article 544 du code civil et de la théorie des troubles de voisinage retenant une responsabilité objective du propriétaire voisin, exclusive de toute faute, en cas de nuisance ou trouble excessif ou anormal de voisinage. Leur droit à indemnisation serait encore consacré par l'article 16 de la Constitution.

Ils estiment que la demande basée sur l'article 544 du code civil est à diriger contre le propriétaire actuel de l'immeuble, propriétaire au moment de l'introduction de la demande, même si cette personne n'avait pas d'existence juridique au moment où les désordres sont nés. L'obligation de réparation aurait un caractère réel et la dette de responsabilité serait transmise aux propriétaires successifs du fonds à l'origine du dommage. Il résulterait, par ailleurs, cependant encore des extraits cadastraux versés au dossier que les différents copropriétaires, actuellement regroupés en syndicat, étaient déjà propriétaires de leur appartement alors en construction au moment de l'affaissement du terrain.

Quant aux dégâts, les appelants se réfèrent au rapport de l'expert y du 28 juin 2010 chiffrant les travaux de remise en état au montant de 14.400 euros.

Les appelants précisent encore que la demande, pour autant qu'elle est dirigée contre la société X, est basée à titre principal non pas sur l'article 544 du code civil, mais sur les articles 1382 et 1383 du code civil. La société X aurait été le maître d'œuvre en charge de la réalisation de la construction sur le terrain voisin. Lors des pourparlers entre les parties à l'expertise, cette société aurait reconnu sa responsabilité dans la survenance des dégâts causés à la propriété des appelants, de même que dans un courrier du 23 novembre 2010.

Le SYNDICAT C fait valoir que le simple fait d'être propriétaire du bien à l'origine du trouble ne suffit pas pour retenir la responsabilité dudit propriétaire sur base de l'article 544 du code civil. D'après le SYNDICAT C, il faudrait établir l'existence d'un dommage, l'existence d'un fait, d'un acte ou d'un comportement du voisin titulaire du droit de propriété portant atteinte au droit du voisin de pouvoir jouir normalement de son fonds et la preuve d'un lien de causalité entre ce fait, acte ou comportement et le dommage. Or, une telle preuve ne serait pas rapportée en l'espèce dans le chef du SYNDICAT C qui n'existait pas au moment du sinistre, de sorte qu'il ne pourrait être tenu pour responsable du dommage subi par les appelants.

A titre subsidiaire, il ne serait pas établi que les différents copropriétaires avaient la qualité de propriétaires de l'immeuble au moment du sinistre.

Le SYNDICAT C fait encore valoir qu'aucune faute relevant des articles 1382 et 1383 du code civil, voire de l'article 6-1 du même code, n'est établie dans son chef, ni dans le chef des différents copropriétaires au moment du sinistre.

Le sinistre serait imputable à la société X, actuellement D, qui serait à déclarer responsable du dommage et qui devrait être condamnée à le réparer, ladite

société ayant fait l'aveu extrajudiciaire de sa responsabilité dans la survenance du sinistre.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT C demande à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation par la société X, actuellement D.

- Appréciation de la Cour

Quant à la demande dirigée contre le SYNDICAT C sur base de l'article 544 du code civil

Les premiers juges ont débouté les appelants de leur demande contre le SYNDICAT C sur le fondement de l'article 544 du code civil, au motif qu'il n'était pas établi que les différents copropriétaires, actuellement regroupés en syndicat, avaient la qualité de propriétaires au moment du sinistre.

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* ».

Ce texte consacre le caractère objectif de la responsabilité basée sur les troubles de voisinage qui a un fondement juridique autonome ne se basant pas sur la faute, mais sur l'existence d'un dommage ayant pour cause un fait non fautif du propriétaire dans sa manière d'user de son droit de propriété. La responsabilité pour troubles de voisinage est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Le propriétaire qui, même par des activités licites, détruit ce rapport d'équilibre, doit réparer le dommage causé aux voisins.

Quant à l'auteur du trouble, si le trouble émane du fonds lui-même, c'est-à-dire si, comme en l'espèce, les travaux y effectués ont causé des dommages à l'immeuble voisin, la dette afférente constitue une charge réelle qui grève le fonds et suit la propriété, de sorte que le dernier propriétaire doit l'assumer. Il en est d'autant plus ainsi si les troubles ont un caractère durable, c'est-à-dire qu'ils persistent alors même que l'activité qui les a causés a cessé, ce qui est le cas de fissures causés à un immeuble qui persistent, même après l'achèvement des travaux dommageables, au moment de l'acquisition de l'immeuble par le dernier propriétaire qui l'acquiert, dès lors, en connaissance de cause, avec toutes les charges actives et passives (cf. Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, p. 397 et suivantes).

Force est dès lors de constater, par réformation du jugement entrepris, que la demande, basée sur l'article 544 du code civil, a été dirigée à bon droit contre le SYNDICAT C, propriétaire du bien au moment de l'introduction de la demande.

Il découle de l'état des lieux avant travaux de l'expert z du 19 novembre 2005, ainsi que des deux rapports de l'expert y des 20 avril 2009 et 28 juin 2010, ensemble les photos versées au dossier, que la maison appartenant aux appelants a été endommagée à l'occasion de travaux de gros œuvre réalisés sur le terrain voisin appartenant actuellement au SYNDICAT C, des fissures étant apparues aux murs de différentes pièces, à des tablettes de fenêtre ainsi

qu'au carrelage du sol, de même qu'à la façade, et le sol du jardin s'étant affaissé par endroits.

Le montant des travaux de réfection de la maison AB, tel qu'il résulte du rapport d'expertise du 28 juin 2010, n'ayant pas fait l'objet de contestations, la demande dirigée contre le SYNDICAT C'est à déclarer fondée pour la somme de 14.400 euros.

Quant au dommage moral réclamé, la Cour évalue ex aequo et bono le dommage moral accru aux parties appelantes du chef de la perte de jouissance subie à la suite des nombreuses fissures apparues à leur propriété au montant de 1000 euros.

Quant à la demande dirigée contre la société X, actuellement la société D, sur la base des articles 1382 et 1383 du code civil

Le tribunal a déclaré la demande dirigée contre la société X non fondée à défaut de preuve de la qualité de voisin de cette société, pour autant que la demande était basée sur l'article 544 du code civil, et à défaut de preuve d'une faute dans son chef, voire d'un abus de droit sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ainsi que de l'article 6-1 du même code.

En instance d'appel, les appelants ont précisé que la demande dirigée contre la société X, actuellement D, est basée non pas sur l'article 544 du code civil, mais sur les articles 1382 et 1383 du code civil. Ils estiment encore que cette société a reconnu sa responsabilité par la voie d'un aveu extrajudiciaire.

Au vu de la lettre adressée par la société X aux époux AB en date du 23 novembre 2010, courrier dans lequel elle sollicite un rendez-vous « afin de donner suite aux dégâts causés dans votre propriété lors de nos travaux », et au vu du rapport « recollement état des lieux après travaux de gros œuvre » du 20 avril 2009, mentionnant que la société X a exécuté des travaux de gros œuvre, il ne saurait être contesté que c'est la société X qui a réalisé les travaux de construction sur le terrain adjacent à l'immeuble AB et que ces travaux sont à l'origine des fissures apparues audit immeuble.

Il appartient au constructeur de prendre toutes les mesures nécessaires, afin d'éviter le préjudice à autrui lors des travaux qu'il exécute et de réaliser les travaux en conformité avec les règles de l'art.

Il s'ensuit que la demande dirigée contre la société X est fondée sur la base délictuelle, l'entrepreneur étant responsable vis-à-vis des tiers des conséquences dommageables de ses fautes et négligences, conformément aux règles générales de la responsabilité délictuelle telles qu'elles découlent des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les parties intimées sont à condamner in solidum à la réparation du préjudice subi par les appelants, étant donné qu'elles sont responsables en vertu de causes différentes, mais que chacune est considérée avoir causé l'entier dommage.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge des parties appelantes l'intégralité des sommes par elles exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de faire droit à leur demande en octroi d'une indemnité de procédure évaluée au montant de 1.500 euros.

Le SYNDICAT C, qui succombe en instance d'appel, est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La société anonyme X, actuellement la société anonyme D, qui n'avait pas constitué avocat à la suite de la signification de l'acte d'appel qui ne lui avait pas été délivré à personne, a été dûment réassignée par exploit d'huissier du 14 janvier 2014, conformément aux dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile, de sorte que le présent arrêt sera contradictoire à l'égard de toutes les parties.

P A R C E S M O T I F S

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

déclare l'appel recevable ;

le dit fondé ;

réformant,

dit fondée la demande formée par A et son épouse B contre le syndicat des copropriétaires de la résidence C et la société anonyme X, actuellement la société anonyme D, pour le montant de 15.400 (14.400 + 1000) euros ;

partant,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence C et la société anonyme X, actuellement la société anonyme D, in solidum à payer à A et son épouse B le montant de 15.400 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence C en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence C et la société anonyme X, actuellement la société anonyme D, in solidum à payer à A et son épouse B une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence C et la société anonyme X, actuellement la société anonyme D, in solidum aux frais et dépens des deux instances.