Arrêt N° 25/17 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du premier février deux mille dix-sept

Numéro 37208 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,
Christiane JUNCK, premier conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

E n t r e :

A), et son épouse

B), les deux demeurant ensemble à L-(…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 4 août 2010,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C), et son épouse

D), les deux demeurant ensemble à L-(…),

intimés aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Par exploit d'huissier de justice du 17 septembre 2009, A) et son épouse B) ont donné assignation à C) et à son épouse D) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg aux fins de les y voir condamner à supprimer les constructions érigées et prenant appui sur leur immeuble.

Par jugement contradictoire civil du 24 mars 2010 les époux A) et B) ont été déboutés de leur demande.

C) et D) ont fait signifier ce jugement aux parties adverses par exploit d'huissier de justice du 28 juin 2010.

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2010, A) et B) ont relevé appel de ce jugement en rappelant qu'ils sont propriétaires d'un immeuble d'habitation et de commerce à (…), que les parties intimées ont entrepris des travaux de transformation et de rénovation de leur maison sise au numéro (…), qu'une partie de la nouvelle toiture repose sur le toit, plus précisément sur la cheminée des demandeurs. Les appelants soutiennent que cette construction cause des troubles de jouissance dans leur chef et en demandent la suppression, partant la remise en état des lieux.

Les appelants exposent que leur demande était basée sur l'article 544 du Code civil et les articles suivants et que les juges de première instance ne l'ont examinée que sur le seul fondement de l'article 544 du Code civil. Les appelants critiquent le jugement entrepris pour avoir requalifié les faits de l'espèce en empiétement sur le fonds d'autrui et pour avoir refusé de faire application de l'article 545 du même code.

Ils concluent à voir condamner les parties intimées à la remise en état des lieux sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, au paiement d'un montant de 25.000 euros à titre de trouble de jouissance et à une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Les parties C-D soulèvent l'irrecevabilité de la demande adverse pour autant qu'elle est fondée sur l'article 545 du Code civil au motif que cette demande est nouvelle étant donné que dans l'assignation initiale leur demande était fondée uniquement sur les articles 544, 1384 alinéa 1er, 1382 et 1383 du Code civil.

Au fond, les intimés contestent les allégations des appelants. Ils estiment qu'il fallait résoudre la question de la propriété de la cheminée en cause. Ils se rapportent au jugement de première instance retenant que les appelants n'ont pas apporté de preuve établissant que ledit édifice ferait parties de leur propriété. Les intimés font valoir qu'aucune limite claire et précise n'existe, de sorte que la cheminée doit être considérée comme mitoyenne. En dernier ordre de subsidiarité, les parties C) et D) se prévalent de l'acquisition par prescription trentenaire du terrain empiété.

Les appelants soutiennent que l'empiètement résulte clairement des photos versées en cause et des extraits cadastraux et que le nouvel ouvrage viole la ligne séparative droite des deux propriétés.

En ordre subsidiaire, les appelants formulent une offre de preuve par expertise ayant pour objet d'établir un état des lieux relatif à la toiture et au rehaussement de la maison des intimés, de déterminer si les travaux prennent appui sur la cheminée de leur immeuble, de déterminer la propriété de la cheminée litigieuse, d'évaluer les dommages et moins-value et de proposer des mesures propres à y remédier et d'en évaluer le coût.

Les intimés s'opposent à cette offre de preuve pour autant qu'il y est insinué que le pignon gauche de leur maison prendrait appui sur la propriété des voisins. Ils font noter que dans le cadre des travaux de rehaussement de leur pignon, ils ont pris soin de rehausser également la cheminée voisine.

Quant à la recevabilité de la demande des époux A) et B) sur la base de l'article 545 du Code civil

Dans l'assignation introductive d'instance du 17 septembre 2009, les appelants ont fondé leur demande en ordre principal sur les articles 544 et suivants du Code civil, sinon à titre subsidiaire sur l'article 1384 alinéa 1er du Code civil et plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code, en exposant que la nouvelle toiture de l'immeuble voisin reposant sur leur toit leur cause des troubles de jouissance de sorte qu'ils demandent la remise en état des lieux et des dommages-intérêts en réparation des troubles de jouissance.

En appel, les intimés soulèvent l'irrecevabilité des demandes des parties adverses fondées sur l'article 545 du Code civil pour être nouvelles.

Les juges de première instance ont constaté que si les appelants basent leur action principalement sur l'article 544 du Code civil, en invoquant un trouble de jouissance de leur propriété, il ressort de leur exposé des faits que les époux A) et B) reprochent en fait aux intimés d'avoir empiété sur leur propriété et d'avoir érigé des constructions sur l'immeuble leur appartenant et ils ont déclaré non fondée la demande sur base de l'article 544 du Code civil.

Les appelants reprochent aux juges de première instance de s'être contentés d'analyser leur demande sur base de l'article 544 du Code civil, d'avoir omis de se saisir de l'objet même du litige et après avoir donné une qualification différente de celle invoquée par eux et de ne pas avoir déclaré la demande fondée sur base de l'article 545 du Code civil.

Le problème en cause est celui de l'application de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile disant que si l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et notamment pour le demandeur par l'acte introductif d'instance, cet objet peut être modifié par des demandes additionnelles lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Se pose la question de savoir si en considération des faits exposés par les appelants dans l'acte introductif d'instance, il appartenait au tribunal d'analyser la demande également sur base de l'article 545 du Code civil et si la demande se fondant sur ce texte est une demande nouvelle sans lien suffisant avec la demande initiale se prévalant d'un trouble de jouissance.

Comme l'ont également relevé les juges de première instance, la description des faits par les appelants dans l'assignation est lacunaire, les appelants ont fait valoir que la nouvelle toiture de l'immeuble appartenant aux intimés repose, prend appui sur le toit de leur immeuble et ont soutenu que cette nouvelle construction cause des troubles de jouissance dans leur chef de sorte qu'ils en demandent la suppression et des dommages-intérêts en réparation des troubles de jouissance.

En l'occurrence, le contrat judiciaire tel qu'il s'est noué à partir de l'assignation a comme cause l'existence du préjudice, voire celle du trouble au sens de l'article 544 du Code civil découlant pour les appelants de la nouvelle construction par les intimés prenant appui sur leur toit, considéré comme un usage abusif de la propriété des intimés. En ordre subsidiaire, les appelants ont, dans le même ordre d'idées, invoqué la responsabilité quasi-délictuelle des intimés.

La demande critiquée comme nouvelle en instance d'appel est tirée d'une cause différente, autonome, celle tenant en le seul fait de l'atteinte au droit de propriété des appelants, atteinte qui par elle-même justifie la cessation du débordement litigieux sollicitée sur la base de l'article 545 du Code civil.

En effet, dans le cadre de leur assignation devant le tribunal d'arrondissement les appelants ont exercé le droit à réparation du trouble au sens de l'article 544 du Code civil leur accru du fait des propriétaires voisins, notamment l'empiètement de la toiture voisine, actuellement ils demandent à voir sanctionner la violation de leur droit de propriété.

Si dès lors l'objet du litige, à savoir la cessation de l'empiètement incriminé de la toiture, n'a pas changé, il en va différemment du fondement juridique de la demande des appelants.

Dans l'assignation introductive d'instance, la cause de la demande consistait en la réparation du dommage ou du trouble leur causés du fait de l'abus de droit commis par les parties adverses. En instance d'appel, la cause de leur demande est la sanction de l'atteinte à leur droit de propriété (cf. Cour d'Appel 31.10.2001 n° du rôle 24915).

Il résulte de ces développements que la demande de remise en état des lieux fondée en instance d'appel sur la violation du droit de propriété est à déclarer irrecevable pour être nouvelle.

<u>Quant à la demande fondée sur l'article 544 du Code civil</u>

Pour ce qui concerne la demande fondée sur le trouble de voisinage, sinon sur la responsabilité quasi-délictuelle, il découle des éléments au dossier, plus particulièrement des pièces et photographies produites par les intimés, que les travaux d'élévation du pignon et de rehaussement de la cheminée n'imposent en l'état actuel et au vu de la configuration des lieux, ni un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, ni même un inconvénient, à fortiori un préjudice quelconque aux appelants.

Partant l'expertise sollicitée par les appelants aux fins de déterminer si les travaux prennent appui sur la cheminée de leur immeuble et la propriété de la cheminée, est sans incidence sur l'issue du litige, et il n'y a pas lieu de procéder à pareilles investigations.

Il résulte de ce développement que l'appel de A) et de son épouse B) est à déclarer non fondé et le jugement déféré est à confirmer quoique pour d'autres motifs.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure formée par les parties intimées en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter, au motif qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

Les frais et dépens de l'instance d'appel étant, au vu du sort de leur recours, à mettre à la charge des appelants, leur demande formée sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est de même à déclarer non fondée.

Par ces motifs,

La Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel en la forme ;

dit que la demande présentée en instance d'appel sur la base de l'article 545 du Code civil est irrecevable;

dit que l'appel du jugement déféré n'est pas fondé ;

confirme le jugement entrepris,

dit non fondées les demandes formées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne A) et son épouse B) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître RODESCH, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.