Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00012

Numéro TAD-2025-00348 du rôle.

Audience publique du mardi, 20 janvier 2026.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Lexie BREUSKIN, 1er Vice-Président,
Anne MOUSEL, Premier Juge,

Pit SCHROEDER, Greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.)**, né le DATE1.) (Cap-Vert), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

2) **PERSONNE2.)**, né le DATE2.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.) ;

3) **PERSONNE3.)**, né le DATE3.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.) ;

4) **PERSONNE4.)**, née le DATE4.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE5.) ;

5) **PERSONNE5.)**, née le DATE5.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE6.) ;

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 14 mars 2025 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de Carlos CALVO, de Luxembourg du 14 mars 2025 ;

comparant par **Maître François GENGLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

e t :

1) **PERSONNE6.)**, veuve de Monsieur PERSONNE7.), née le DATE6.) à ADRESSE7.) (PT), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE8.) ;
2) **PERSONNE8.)**, née le DATE7.) à ADRESSE9.) (PT), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE8.) ;
3) **PERSONNE9.)**, né le DATE8.) à ADRESSE10.), ADRESSE11.) (PT), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE12.) ;
4) **PERSONNE10.)**, né le DATE9.) à ADRESSE13.) (Angola), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE14.) ;
5) **PERSONNE11.)**, née le DATE10.) à ADRESSE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE14.) ;

sub 1) 2) 4) et 5) parties intimées aux fins du prédit exploit MULLER ;

sub 3) partie intimée aux fins du prédit exploit PERSONNE12.) ;

sub 1) - 5) comparant par **Maître Laure NACACHE**, avocat á la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

L E T R I B U N A L

Par acte signifié en date du 14 mars 2025 par l'huissier de justice Patrick MÜLLER demeurant à Diekirch et l'huissier de justice Carlos CALVO, demeurant à Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (« les consorts GROUPE1.) ») ont interjeté appel contre le jugement n° 1563/24 rendu le 18 décembre 2024 par le tribunal de paix de Diekirch entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE6.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), (« consorts GROUPE2.)») et PERSONNE10.) et PERSONNE11.) (« consorts GROUPE3.) »).

Après plusieurs remises, la cause fut retenue à l'audience publique du 18 novembre 2025.

A cette audience, Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, et Maître Laure NACACHE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg en remplacement de Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et le prononcé du jugement fut fixé à l'audience publique du mardi, 13 janvier 2026, et par la suite refixé à l'audience publique du mardi, 20 janvier 2026, lors de laquelle fut rendu le

JUGEMENT

qui suit :

Le dispositif du jugement entrepris est conçu comme suit :

« *le Tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort ;*

ordonne *la jonction du rôle D-CIV-45/24 aux rôles D-CIV-54/21 et D-CIV-76/21 dont la jonction a déjà été ordonnée pour y statuer par un seul et même jugement ;*

déclare *la demande de PERSONNE13.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) tendant à la démolition du rehaussement effectué par feu PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE6.) sur l'immeuble sis à ADRESSE15.) non fondée et en déboute ;*

déclare *non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;*

laisse *les frais et dépens de l'instance à charge des parties demanderesses.* »

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.), parties appelantes, sont les propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE16.).

Feu PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE6.), parties défenderesses en première instance, étaient propriétaires de la maison adjacente sise à L-ADRESSE17.), qu'elles ont vendue aux consorts PERSONNE14.) par acte notarié du 29 septembre 2021.

PERSONNE7.), partie défenderesse en première instance, est décédé en date du 2 octobre 2023, en cours d'instance, de sorte que ses héritiers, à savoir, la veuve PERSONNE6.) et ses enfants PERSONNE8.) et PERSONNE9.) ont été mis en intervention en première instance par les parties demanderesses.

Il est constant en cause que feu PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE6.) ont procédé, dans le cadre de travaux de transformation de leur maison, au rehaussement du mur mitoyen séparant les deux immeubles.

Les consorts GROUPE1.), parties appelantes, sont d'avis que ce rehaussement constitue un empiètement sur leur propriété et ont demandé devant le juge de paix la démolition du rehaussement et la remise en pristin état de l'immeuble sis au n° ADRESSE18.).

Le juge de première instance a estimé qu'en l'absence d'empiètement, les époux GROUPE2.) n'ont pas violé les dispositions de l'article 662 du Code civil en exhaussant, en respect avec leur droit exclusif et discrétionnaire qui leur est consenti par l'article 658 du Code civil, le mur mitoyen litigieux et a déclarée non fondée la demande en démolition du rehaussement en question des consorts GROUPE1.).

Aux termes de leur acte d'appel, les parties appelantes demandent à l'égard des intimées, par réformation :

- principalement, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sur base de l'article 545 du Code civil, sinon sur la base de l'article 1382 du Code Civil à titre de réparation de l'abus de droit commis par rapport aux droits leurs attribués par l'article 658 du Code civil par la construction mentionnée ci-avant, à démolir le mur que feu PERSONNE7.) a érigé sur le toit de l'immeuble appartenant aux parties appelantes sis à ADRESSE19.)

et de remettre le toit dans son pristin état, ce endéans le mois de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, et faute par eux de ce faire dans la délai imparti, entendre autoriser d'ores et déjà les requérants à y faire procéder à leurs frais, ces frais récupérables sur simple quittance de la main-d'œuvre employée ;

- subsidiairement, la condamnation solidaire, sinon in solidum à payer la somme de 15.000 euros à titre de dommages et intérêts sur base des article 1382 et suivants du Code civil à titre de réparation de l'abus de droit commis par rapport aux droits leurs attribués par l'article 658 du Code civil par la construction mentionnée ci-avant ;

Elles sollicitent encore une indemnité de procédure de 500 euros ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant opposition ou appel et sans caution.

Quant à l'appel

Les parties appelantes, les consorts GROUPE1.), sont d'avis que le jugement entrepris leur cause torts et griefs, alors que le rehaussement en question dépasserait de 15 cm le mur mitoyen et empièterait ainsi sur leur propriété, tel qu'il résulterait des conclusions du consultant Marc DIDIER, commis en première instance, que le juge de première instance aurait mal interprétées.

Il y aurait dès lors lieu, par réformation, de condamner les parties intimées à procéder à la démolition du rehaussement réalisé sur base de l'article 545 du Code civil, sinon sur base de l'article 1382 du Code civil.

Les parties intimées considèrent qu'il ne résulterait pas du rapport du consultant que le rehaussement dépasse le mur mitoyen, de sorte qu'aucun empiètement sur la propriété des consorts GROUPE1.) ne saurait être constaté. Les intimés estiment que le rehaussement érigé aurait été placé exactement sur le mur mitoyen, qui constituerait une indivision, de sorte que la limite des propriétés serait constituée par le mur dans toute sa largeur. Elles concluent par conséquent à la confirmation du jugement de première instance.

Il est rappelé que l'article 658 du Code civil dispose que « tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen […] » et l'article 662 du Code civil dispose que « l'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre ».

Or, le droit d'exhausser un mur mitoyen est un droit absolu appartenant à tout copropriétaire. Tout copropriétaire peut en user dans son intérêt exclusif et de manière discrétionnaire, sans consultation préalable du voisin, voire indépendamment du préjudice qu'il lui cause. L'exhausteur n'a dès lors pas à requérir le consentement ou l'autorisation du voisin. Le droit d'exhausser n'est pas visé par l'article 662 du Code civil au titre des travaux qui requièrent le consentement du voisin. Il vit de manière autonome par l'article 658 du Code civil qui confère au copropriétaire une faculté absolue. Il ne suppose donc pas le respect de l'article 662 du Code civil et l'autorisation préalable du voisin. Il n'existe qu'une limite au droit d'exhaussement : celle de ne pas nuire au voisin. Ainsi, tout propriétaire peut discrétionnairement procéder à

l'exhaussement du mur mitoyen, dans la limite de l'abus qui résulterait de son intention de nuire ou du trouble anormal.

En l'occurrence, s'il est certes vrai que le consultant DIDIER retient que le rehaussement réalisé « empiète de 15 cm sur le côté voisin », il est cependant également vrai qu'il a constaté que le rehaussement réalisé repose sur toute la largeur du mur mitoyen. L'expert ne constate pas que le rehaussement dépasse la largeur du mur, ce qui est corroboré également par les photos des immeubles versées en cause.

La constatation de fait du consultant consistant à dire qu'il y a empiètement de 15 cm repose donc sur une erreur de conception de sa part de la mitoyenneté : celle-ci est en effet une communauté avec indivision forcée existant entre plusieurs personnes (Répertoire de droit civil Mitoyenneté – Qualification juridique de mitoyenneté – Michel BOUDOT – Avril 2018 (actualisation : Novembre 2021, n° 30). Il s'ensuit qu'en l'occurrence, les époux GROUPE2.) étaient en droit de rehausser le mur sur son entière largeur.

Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a retenu qu'il n'y a pas violation par les époux GROUPE2.) des articles 658 et 662 du Code civil et que la demande en démolition du rehaussement et de la remise du toit en pristin état n'est pas fondée.

Le seul fait pour les époux GROUPE2.) d'avoir procédé à un rehaussement du mur mitoyen, partant dans les conditions légales, ne constitue pas non plus une faute au vœu de l'article 1382 du Code civil.

Quant à la demande subsidiaire

A titre subsidiaire, les parties appelantes sollicitent la condamnation solidaire, sinon in solidum des parties intimées de leur payer la somme de 15.000 euros à titre de réparation de l'abus de droit commun par rapport aux droits leur attribués par l'article 658 du Code civil par la construction érigée par les parties intimées, à savoir le rehaussement litigieux.

Cette demande est basée explicitement et exclusivement sur les articles 1382 et suivants du Code civil, de sorte que les moyens présentés par les parties intimées ayant trait au régime des troubles anormaux du voisinages de l'article 544 du Code civil sont dépourvus de pertinence.

La demande subsidiaire n'a pas été contestée par les parties intimées quant à se recevabilité.

Aux termes de leur acte d'appel, les consorts GROUPE1.) font valoir que dans la foulée des travaux de rehaussement, les époux GROUPE2.) auraient enlevé, cassé ou abîmé des ardoises du toit des consorts GROUPE1.).

Les époux GROUPE2.) auraient construit « une nouvelle chambre en s'appuyant sur le mur appartenant aux consorts GROUPE1.) » et en réduisant « fortement l'épaisseur de la partie du mur sur lequel la nouvelle chambre a été construite pour gagner un maximum d'espace dans cette chambre ».

Cette construction n'aurait pas été effectuée selon les règles de l'art.

En effet, des fissures et des traces d'humidité seraient apparues à l'intérieur de l'immeuble appartenant aux parties appelantes, dans des pièces se trouvant sous le mur rehaussé et contre le mur mitoyen.

En outre, la nouvelle construction serait mal isolée du point de vue sonore : les parties GROUPE1.) entendraient tous les bruits des voisins et la chambre à coucher des consorts GROUPE1.) serait devenue inutilisable.

Il s'ajouterait à tout ceci que la construction serait inesthétique et entraînerait une moins-value de l'immeuble des consorts GROUPE1.) et rendrait une vente de l'immeuble plus difficile.

Ils soumettent une offre de preuve par voie d'expertise.

Les parties intimées font répliquer que les consorts GROUPE1.) omettraient de prouver les dommages qu'ils invoquent tout comme le lien de cause à effet entre les dommages allégués et la construction érigée par leurs soins, de sorte que leur demande sur base de la responsabilité civile ne saurait prospérer. Elles s'opposent également à l'institution d'une expertise en donnant à considérer qu'une telle mesure ne saurait se concevoir en vue de suppléer la carence des parties appelantes dans l'administration de la preuve.

S'il est vrai qu'aux termes de l'article 351 du nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver et qu'en aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve, il échet de constater en l'occurrence que les photos versées par les parties appelantes tant de l'extérieur que de l'intérieur de leur immeuble montrent des fissures aux murs et des tâches qui ressemblent à des tâches d'humidité. L'ensemble des photos est assorti de manière à révéler que la ou les pièces affectées par les dégâts se trouvent du côté du mur mitoyen et de la nouvelle construction érigée par les époux GROUPE4.).

Il y a donc lieu d'admettre l'offre de preuve par expertise en vue de déterminer les causes et origine des fissures et des tâches d'humidité, et de déterminer le coût des travaux nécessaires en vue de remédier à ces désordres.

En ce qui concerne toutefois les autres chefs de dommages allégués, à savoir les ardoises cassées et abîmées, l'insonorisation déficiente et le dommage esthétique, les parties appelantes ne fournissent aucun élément de preuve permettant au tribunal d'en apprécier la réalité.

Il s'ensuit qu'une expertise ne saurait être ordonnée en vue de constater leur existence, pour la raison qu'une expertise ne saurait être ordonnée en vue de suppléer la carence des parties appelantes dans l'administration de la preuve.

Eu égard à la mesure d'instruction ordonnée, le tribunal réserve le surplus des demandes, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

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

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme ;

le déclare non fondé ;

partant,

confirme le jugement entrepris n° 1563/24 rendu le 18 décembre 2024 par le tribunal de paix de Diekirch ;

déclare la demande nouvelle subsidiaire de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) recevable ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une expertise et commet pour y procéder l'expert Serge FABER, demeurant professionnellement à L-ADRESSE20.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé,

- de se prononcer sur les causes et origines exactes des fissures et tâches d'humidité apparues dans l'immeuble situé à L-ADRESSE1.), se trouvant du côté du mur mitoyen et de la nouvelle construction érigée par les époux GROUPE2.) ;
- de proposer les moyens aptes à y remédier et de chiffrer le coût de la remise en état ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même d'entendre des tierces personnes,

fixe la provision à faire valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 1.000 euros,

ordonne à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de payer au plus tard le 31 mars 2026 la somme de 1.000 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau Code de procédure civile,

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

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement pour le 31 juillet 2026 au plus tard ;

charge le 1er vice-président Lexie BREUSKIN de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par ordonnance du juge de la mise en état sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente ;

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de leur demande en réparation des dommages ayant trait aux ardoises prétendument défectueuses, l'insonorisation insuffisante de la construction voisine, et de la moins-value accrue à leur immeuble pour préjudice esthétique ;

réserve le surplus des demandes des parties, ainsi que les frais et dépens de l'instance.