



LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE
- JURISPRUDENCE -

Tribunal de première instance de Liège (5^{ème} chambre)
27 mai 2002

Troubles de voisinage – Dégâts immobiliers - Trouble de jouissance – Obligation d’exécuter les travaux nécessaires – Remplacement judiciaire

Le trouble de jouissance résultant de problèmes d’humidité dus au mauvais état des canalisations de l’immeuble voisin doit être évalué ex æquo et bono. En outre, le propriétaire de l’immeuble qui a subi les dégâts est autorisé à faire exécuter par un tiers les travaux préconisés par l’expert dans l’immeuble du voisin vu le manque de collaboration de ce dernier.

(A. / B.)

(...)

I. Les faits et les antécédents de procédure

A. et B. sont propriétaires de maisons voisines, situées ... à Liège.

A. se plaint de subir des infiltrations d'eau en provenance de l'immeuble de son voisin.

Il a assigné celui-ci en référé afin d'obtenir la désignation d'un expert par citation du 30 mars 2000.

L. a été désigné par ordonnance du 5 avril 2000, prononcée par défaut.

Ses conclusions peuvent être synthétisées comme suit :

- la remise en état des dégâts constatés dans la salle d'attente du cabinet médical, dans l'escalier, dans la cave et dans les sanitaires du rez-de-chaussée de l'immeuble A. peut être évaluée à la somme de 203.159 francs TVA comprise ;

- ces dégâts sont causés par le mauvais état du réseau de canalisation de l'immeuble B.;

- différents travaux doivent être entrepris dans cet immeuble. Leur coût peut être estimé à un minimum de 265.000 francs TVA comprise.

Suite au dépôt du rapport, le défendeur a été mis en demeure d'exécuter les travaux préconisés par l'expert, et de payer les sommes nécessaires à la réparation des dégâts affectant l'immeuble du demandeur.

En vain.

Le 26 octobre 2001, le service de protection de l'environnement de la Ville de Liège a constaté que les problèmes d'humidité persistaient chez A..

Celui-ci a lancé citation au fond le 15 mars 2001.

B. était présent lors de l'audience d'introduction, et a prétendu avoir effectué les travaux de réparation préconisés par l'expert.

Une réunion a alors été fixée au 28 septembre 2001, afin que l'expert L. puisse vérifier cette affirmation. Cette visite de l'expert a cependant été annulée en dernière minute, à l'initiative de B..

A. a dès lors conclu et il demande l'entérinement du rapport d'expertise.

B. n'a ni conclu ni comparu lors de l'audience de plaidoiries.

II. Discussion

1. Le coût des réparations chez A.

L'expert L. a estimé le montant des dégâts causés par l'humidité du pignon à la somme de 5.045,10 euros en principal.

Cette somme doit en principe être supportée par le défendeur.

Cela étant, F. A. (père de A.) a déclaré, lors d'une réunion d'expertise : « nous avons été indemnisés par l'assurance, sous déduction de la franchise dont monsieur B. nous est toujours redevable » (rapport page I/4).

Il convient que le demandeur s'explique sur ce point.

2. Le trouble de jouissance

La date d'apparition des problèmes d'humidité dans l'immeuble de A. n'est pas précisée au dossier.

Elle se situe vraisemblablement aux alentours de la fin de l'année 1999 (voir déclaration de F. A. à l'expert, rapport page I/4).

L'immeuble a été acheté pour la somme de 1.100.000 francs.

Les dégradations n'affectent que deux pièces du rez-de-chaussée et une cave.

Toutefois, elles touchent la salle d'attente et le W-C du cabinet médical, ce qui est de nature à porter préjudice au demandeur, sur le plan professionnel.

En fonction de ces éléments, le trouble de jouissance subi par A. peut être évalué, ex aequo et bono, à la somme de 65 euros par mois, soit, à la date du jugement, la somme de 1.950 euros. Cette somme lui sera accordée à titre provisionnel.

3. Les réparations chez B.

Il est indispensable, dans l'intérêt des deux parties, que les réparations à effectuer chez B. soient faites par un professionnel sérieux, dans les délais les plus brefs.

Compte tenu du manque de collaboration de B., qui n'a participé à l'expertise que de façon sporadique, qui a annulé la réunion prévue le 28 septembre 2001 et qui a choisi de ne pas être présent à la procédure au fond, il sera fait droit à la demande de remplacement judiciaire formulée par le demandeur.

Celui-ci sera dès lors autorisé à faire exécuter les travaux préconisés par l'expert L., soit :

- bouchonner le siphon de l'évier ;
- réparer ou remplacer toutes les canalisations apparentes qui sont détériorées ou qui présentent des signes de fuite ;
- contrôler l'étanchéité de tous les éléments enterrés (puisard, chambre de visite, fosse,...), et réparer ou remplacer tous les appareils défectueux ;
- remplacer le réseau des canalisations enterrées depuis les différents collecteurs jusqu'à la sortie en cave de la canalisation principale (ouverture des sols, repérage des canalisations et de leurs accessoires, remplacement des tuyaux, remblai, remise en état du sol).

Il sera, pour ce faire, autorisé à pénétrer dans la maison appartenant à B., au besoin avec le concours de la force publique.

Il sollicite le paiement d'une provision destinée à couvrir le coût des travaux à réaliser. Cette demande est légitime. Cela étant, d'une part, l'expert n'a pu faire qu'une estimation du coût des travaux et d'autre part, B. a affirmé avoir réalisé des travaux de mise en état du réseau de canalisation pendant l'été 2001.

Dès lors, l'affaire sera remise au 17 juin à 9 heures, en débats succincts, afin de permettre au demandeur de produire un devis détaillé du coût des travaux, ce qui lui permettra de solliciter le paiement d'une provision. Il s'expliquera également à cette date sur le problème de l'indemnisation de son dommage.

(Dispositif conforme aux motifs)

(...)

Du 27 mai 2002 – Tribunal civil (5^{ième} Ch.)

Siég.: Mme A. **Demoulin**

Greffier: Mr. Ph. **Driesen**

Plaid.: Me M. **Roger**