

Arrêt civil.

Audience publique du vingt juin deux mille douze.

Numéro 34140 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;
Françoise MANGEOT, premier conseiller;
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

E n t r e :

*1) A, monteur, et son épouse
2) B, sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...),
appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey
Gallé d'Esch-sur-Alzette en date du 3 avril 2008,
comparant par Maître Cathy Arendt, avocat à Luxembourg,*

e t :

*1) C société à responsabilité limitée, sans adresse connue,
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
défaillante,
2) D société à responsabilité limitée, en abrégé d, anciennement DD
société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Anne Roth, avocat à Luxembourg,
3) E société anonyme, société de droit belge établie et ayant son siège à
(...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Franz Schiltz, avocat à Luxembourg,*

- 4) **F société anonyme**, établie et ayant son siège social à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Jean Kauffman, avocat à Luxembourg,
- 5) **G société anonyme**, anciennement GG société anonyme, plus
anciennement GGG société anonyme, plus anciennement encore GGGG
société anonyme, établie et ayant son siège social à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Arsène Kronshagen, avocat à Luxembourg,
- 6) **H société anonyme**, en abrégé h, établie et ayant son siège social à
(...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Michel Schwartz, avocat à Luxembourg,
- 7) **I société à responsabilité limitée**, établie et ayant son siège social à
(...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Jacques Wolter, avocat à Luxembourg,
- 8) **J société anonyme**, établie et ayant son siège social à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître François Turk, avocat à Luxembourg,
- 9) **K**, ingénieur, demeurant à (...),
intimé aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Jean-Jacques Schonckert, avocat à Luxem-
bourg,
- 10) **L Gesellschaft mit beschränkter Haftung**, société de droit allemand
établie et ayant son siège à (...),
intimée aux fins du susdit exploit Geoffrey Gallé,
comparant par Maître Pierre Schleimer, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Antécédents.

Une meilleure compréhension de ce litige, complexe et impliquant une multitude de parties, justifie un bref rappel des circonstances de la cause, étant précisé que la Cour d'appel s'inspire, à cet effet, essentiellement des renseignements incontestés contenus dans le jugement de première instance, ensemble ceux du rapport d'expertise Jean-Claude HENGEN, auxquels il convient de renvoyer pour davantage de détails.

Les époux A-B se plaignent de dégâts apparus à leur maison d'habitation sise à (...), suite à l'exécution de travaux de démolition, d'excavation et de construction immobilière sur le terrain voisin,

propriété à l'origine de la société anonyme FFF, actuellement FF, et sur lequel la société anonyme GGGGG S.A., locataire à partir de la prise d'effet d'un contrat de bail commercial authentique du 19 novembre 1985, exploitait jusqu'au courant de l'année 1998 une station-service.

Ce terrain avait fait l'objet d'un compromis de vente conclu le 27 janvier 1997 entre la société anonyme FFF S.A. et à la société à responsabilité limitée C (qui projetait d'y ériger une maison de retraite), complété par deux avenants signés respectivement les 8 décembre 1997 et 23 novembre 1998 entre les mêmes parties (l'entrée en jouissance était reportée au jour de la signature de l'acte notarié de vente).

Il y était spécialement mentionné qu'en vertu de la convention de bail commercial du 10 août 1996 (donc ultérieure à celle-ci-dessus, mais non versée en cause) conclue entre la société anonyme FFF S.A. et la société anonyme GGGG, la locataire « *s'est engagée à procéder à la remise dans son pristin état du terrain en cause en procédant à la décontamination, la démolition des immeubles s'y trouvant et à l'assainissement du sous-sol....* ».

Le susdit compromis a, en réalité, donné lieu à un acte notarié de vente signé le 10 mars 1999 (reprenant lui aussi expressément l'obligation ci-dessus mise à charge de la locataire) entre la société anonyme FFF S.A. et la société à responsabilité DD (selon toute évidence actuellement la société à responsabilité limitée D).

La société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. et le bureau d'études K exécutèrent en 1998 des études concernant l'état de contamination du sol (cf. notamment étude géotechnique réalisée le 31 juillet 1998 par la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H.)

Les travaux de démolition de la station, confiés aux sociétés H S.A. et M, débutèrent fin septembre 1998. La société anonyme H procéda ainsi à l'excavation du sol contaminé entre le 20 octobre 1998 et le 2 décembre 1998.

L'exécution des travaux de stabilisation de la fouille (février à avril 1999) incombait aux sociétés I S.A R.L. et J S.A.

Après une période d'inactivité, les travaux au chantier reprirent à partir de mars 2000 par les soins des sociétés E S.A. et J S.A.

Suite à l'apparition en automne 1998 de premiers dégâts, l'immeuble des époux A-B, dont un état avait déjà été dressé le 28 avril 1994 par l'expert Gilles KINTZELE, fit l'objet d'un nouvel état des lieux par

l'expert Georges WIES en date des 6, 9 et 30 octobre 1998. L'expert X rédigea à la demande de la compagnie d'assurances N, assureur des propriétaires, le 5 janvier 2000, un rapport d'expertise unilatéral.

La société O S.A. (pour laquelle agissait le géomètre expert immobilier Y) établit le 11 août 2000, apparemment à la demande de la société anonyme de droit belge E, un nouvel état des lieux.

L'expert Jean-Claude HENGEN, chargé par ordonnances de référé des 25 juillet 2000 et 5 octobre 2000 de la mission « *de constater les désordres affectant la maison des requérants, d'en déterminer les causes et origines, de préconiser les moyens d'y remédier et d'en chiffrer le coût* », termina, le 30 janvier 2003 son rapport.

Il est encore à préciser d'une part que les époux A-B avaient le 9 octobre 1998 conclu avec la société à responsabilité limitée C une convention concernant la prise en charge par cette dernière de dommages occasionnés à leur propriété et d'autre part que suivant protocole d'accord du 20 septembre 1999, auquel figurèrent également la société à responsabilité limitée C et la société anonyme E, la société anonyme P a acquis la totalité des parts sociales de la société à responsabilité limitée DD.

Les époux A-B ont, par exploit de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, agissant en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 28 septembre 2006, fait donner assignation 1) à la société à responsabilité limitée C, 2) à la société à responsabilité limitée D (constituée initialement sous la dénomination société à responsabilité DD) ; 3) à la société anonyme E ; 4) à la société anonyme FF ; 5) à la société anonyme G (anciennement respectivement la société anonyme GGG et la société anonyme GGGG) ; 6) à la société anonyme H ; 7) à la société à responsabilité limitée I ; 8) à la société anonyme J ; 9) à K et 10) à la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins 1) quant aux dégâts provenant des travaux d'excavation faits au début du chantier (BI) principalement la société anonyme E, subsidiairement la société à responsabilité limitée C, sinon la société à responsabilité limitée D (partie assignée sub 2), plus subsidiairement encore la société anonyme FF s'entendre condamner solidairement avec la société anonyme G, la société anonyme H, la société anonyme I, la société anonyme J, K et la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. à payer aux demandeurs le montant de 24.595,75 € avec les intérêts légaux à partir du jour du sinistre, sinon de la mise en demeure, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde – la condamnation à cet égard de chacune des parties visées pour sa part étant sollicitée à titre subsidiaire – ; 2) quant aux

dégâts à réparer suivant la convention du 9 octobre 1998 (B II) la société à responsabilité limitée C et la société anonyme E solidairement se voir condamner à leur payer la somme de 1.495.-€, sinon tout autre montant supérieur, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde; 3) quant aux dégâts apparus postérieurement aux travaux d'excavation (BIII) la société anonyme E se voir condamner à leur payer le montant de 2.966,98 € pour le remplacement des stores avec les intérêts légaux à partir du jour du sinistre, sinon de la mise en demeure, sinon de l'assignation en justice jusqu'à solde et à effectuer, sous peine d'une astreinte de 500.-€ par jour de retard, dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement les travaux de nettoyage de la toiture de la maison et de remplacement des ardoises abîmées, de nettoyage de la toiture du bâtiment arrière (garage) ; de remise en état du gazon et du piétonnier ; de nettoyage des portes du garage et de remise en peinture ; de réparation de la toiture garage et de remplacement des velux – le dossier étant en ordre subsidiaire s'agissant de l'évaluation du coût des susdits travaux à renvoyer devant l'expert.

Les époux A-B réclamaient enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les demandeurs distinguaient, comme il convient de préciser trois volets, dans leurs prétentions.

Renvoyant aux conclusions de l'expert Jean-Claude HENGEN du 30 janvier 2003, ils faisaient d'abord état de dégâts (extérieur et intérieur de l'immeuble) apparus pendant les travaux initiaux d'excavation du chantier et engageant la responsabilité de toutes les parties engagées. L'article 544 du code civil est invoqué principalement à l'égard de la société anonyme E, dernier propriétaire du terrain sur lequel ont été exécutés les travaux ayant causé un dommage aux époux A-B et ayant repris les droits et obligations des propriétaires antérieurs, subsidiairement de la société à responsabilité limitée C, précédent propriétaire en vertu du susdit compromis de vente du 27 janvier 1997, sinon de la société DD, apparaissant comme acquéreur dans l'acte notarié du 10 mars 1999, et très subsidiairement de la société anonyme FF, propriétaire du terrain au moment où ont débuté les travaux, toujours pour autant que les droits et obligations de ces sociétés n'aient pas été transférés au propriétaire subséquent.

Les demandeurs ont, dans des conclusions ultérieures du 13 mars 2007, indiqué demander la condamnation à ce titre principalement du promoteur constructeur, c'est-à-dire de la société E (ayant repris l'ensemble des obligations en relation avec le projet de construction),

sinon de la société à responsabilité limitée C, sinon des propriétaires du terrain voisin, et sollicité la possibilité de mettre en intervention le Syndicat des copropriétaires de la résidence construite sur le terrain contigu, pour autant que le tribunal arrive à admettre la responsabilité du dernier propriétaire du terrain.

Ils ont, dans leur dernier corps de conclusions du 21 mai 2007, maintenu cette demande, quoique reconnaissant expressément que la société E S.A. n'avait jamais été propriétaire du terrain visé.

Les demandeurs agissaient en second lieu contre ces mêmes parties dans le même ordre de subsidiarité en vertu des articles 1382 et 1383 du code civil, pour leur avoir, par leurs fautes et négligences, causé un préjudice.

Les époux A-B déclaraient se prévaloir en tout état de cause à l'encontre de la société anonyme G – ayant mis en place les installations de décontamination du terrain, de démolition ultérieure et d'assainissement du sous-sol –, de la société anonyme H, de la société à responsabilité limitée I et de la société anonyme J – réalisateurs des travaux ayant causé les dégâts –, ainsi que de K et de la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. ayant donné les conseils techniques et réalisé les études techniques nécessaires pour la réalisation de ces travaux des articles 1382 et 1383 du code civil.

Concernant les dégâts, non encore réparés, ayant fait l'objet de la convention signée le 9 octobre 1998 avec la société à responsabilité limitée C et que cette dernière s'était engagée à redresser, ils recherchaient la responsabilité contractuelle de la société à responsabilité limitée C sinon de la société anonyme de droit belge E pour avoir repris les obligations de la société à responsabilité limitée C (cf. explications contenues dans la motivation de l'assignation). En ordre subsidiaire, ils se prévalaient des articles 1382 et 1383 du code civil.

Les dégâts apparus postérieurement aux travaux d'excavation concernant uniquement la société anonyme E, les demandeurs n'en demandaient réparation qu'à cette partie.

La société anonyme de droit belge E a, par acte du 20 décembre 2006, déclaré intervenir volontairement en lieu et place de la société luxembourgeoise du même nom – assignée – étrangère au litige.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 7 novembre 2007 :

- reçu la demande en la forme ;

- donné acte à la société anonyme de droit belge E qu'elle déclare intervenir en lieu et en place de la société luxembourgeoise du même nom ;
- mis hors de cause la société anonyme de droit luxembourgeois E ;

Quant à la demande basée sur l'article 544 du code civil :

- dit la demande irrecevable à l'égard de la société anonyme de droit belge E, de la société à responsabilité limitée C et de la société anonyme FF sur base de l'article 544 du code civil ;
- accordé aux demandeurs un délai d'un mois à partir du prononcé du jugement pour mettre en intervention le syndicat de la résidence construite sur le terrain voisin ;

Quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil :

- dit cette demande d'ores et déjà fondée pour le montant de 995.-€ à l'encontre de la société à responsabilité limitée C et condamné cette dernière à payer aux demandeurs cette somme avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- dit cette demande d'ores et déjà non fondée à l'encontre de la société anonyme FF et mis cette société hors de cause ;
- ordonné aux parties défenderesses de verser les contrats qui les ont liées entre elles ;
- pour le surplus et avant tout autre progrès en cause chargé l'expert Jean-Claude HENGEN de la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, en tenant compte de la préexistence d'éventuels dégâts, résultant notamment de l'état des lieux KINTZELE du 28 avril 1994 « *de préciser les éventuelles fautes ou négligences commises par chacun des intervenants au chantier, à savoir les sociétés G S.A., H S.A., I S.A R.L., J S.A., L G.M.B.H. et K ;*
préciser quelles fautes et négligences ont contribué à la réalisation de quels dégâts, notamment en se référant aux divers états des lieux et expertises versés au dossier, et déterminer la part de chaque faute dans la réalisation des dommages ;
déterminer si les dégâts ayant trait, outre aux stores de la maison A, à la toiture de la maison A, au garage situé dans le jardin (traces d'humidité, toiture et portes du garage), ainsi qu'au gazon et à des problèmes de condensation à l'intérieur du double vitrage, imputé à la partie E S.A., ont été causés par une faute ou négligence de cette société et d'évaluer le coût des travaux de remise en état de ces désordres ;
déterminer si les travaux de construction effectués par la partie E S.A. ont conduit à une aggravation des dégâts apparus antérieurement et si ces aggravations sont dues à une faute commise par cette société » ;
- réservé les droits des parties et les dépens.

Ayant retenu qu'uniquement le propriétaire du terrain voisin pouvait être poursuivi en vertu de l'article 544 du code civil, le tribunal a, en suivant pour le surplus la jurisprudence de la cour de cassation française (Cass. fr. 3^{ième} civ. 11 mai 2000, Dalloz 2001 som. Com. Page 2231), décidé que le dernier propriétaire des lieux était seul responsable en vertu de cet article. Relevant que cette qualité revenait en l'occurrence au syndicat des copropriétaires de la résidence entretemps construite sur les lieux, le tribunal fit, après avoir déclaré irrecevables les prétentions émises sur cette base contre les parties au litige visées, droit à la demande des demandeurs tendant à la mise en intervention à cet effet du propriétaire actuel.

S'agissant des prétentions additionnelles basées sur les articles 1382 et 1383 du code civil, le tribunal a notamment considéré, étant précisé que la charge de la preuve de la faute des différents prétendus responsables incombe aux demandeurs, que:

- la société anonyme de droit belge E n'avait pas repris les engagements pris par la société à responsabilité limitée C en vertu du protocole d'accord du 20 septembre 1999 ;

- l'engagement souscrit le 9 octobre 1998 par la société à responsabilité limitée C envers les demandeurs de réparer tous les dégâts causés à l'immeuble, ne déchargeait pas les autres intervenants d'une responsabilité potentielle encourue du fait de leur implication dans le chantier;

- la responsabilité de la société anonyme G n'était pas à écarter en vertu d'une lettre du 18 novembre 1998, adressée le 29 décembre 1998 à la société anonyme FFF ;

- la société anonyme de droit belge E n'est pas intervenue dans le cadre des travaux d'excavation, ni d'ailleurs la société anonyme FF S.A., de sorte que la responsabilité de ces parties est exclue à cet égard ;

- il faut, pour examiner la responsabilité potentielle de nature délictuelle de la société à responsabilité limitée C en tant que maître de l'ouvrage ayant participé activement aux travaux en question (sa responsabilité en application de la convention du 9 octobre 1998 n'était recherchée que pour les points 3, 4 et 5 y renseignés), connaître les contrats – à verser par les parties – par elle conclus dans ce contexte.

Au sujet des dégâts apparus lors des travaux initiaux, une expertise complémentaire fut ordonnée pour déterminer les fautes ayant conduit aux différents dommages, ceci vu les différents états des lieux et expertises établis en cause et compte tenu de la préexistence d'éventuels dégâts résultant notamment de l'état des lieux Gilles KINTZELE du 28 avril 1994.

S'agissant des dommages survenus postérieurement aux travaux d'excavation, imputables selon les demandeurs uniquement à la société

anonyme de droit belge E, une expertise additionnelle a également été instituée, ceci compte tenu des contestations de la partie défenderesse relatives à sa responsabilité, l'expert se voyant, en outre, confier la mission de se prononcer sur le fait d'une éventuelle aggravation de dommages antérieurs due à une faute de cette dernière.

La demande des époux A-B concernant les dégâts à réparer selon la convention du 9 octobre 1998 fut admise à hauteur du montant de 995.-€ à l'encontre uniquement de la société à responsabilité limitée C.

Les époux A-B ont, par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE d'Esch-sur-Alzette du 3 avril 2008, régulièrement relevé appel de ce jugement, qui n'avait pas fait l'objet d'une signification.

La société à responsabilité limitée C, partie défaillante, a été réassignée par exploit du même huissier du 17 juin 2008. Il convient de statuer par un arrêt ayant un effet contradictoire à l'égard de cette partie.

Les appelants déclarent critiquer le jugement déféré sur trois points :

1) pour avoir déclaré irrecevable leur demande dirigée sur fondement de l'article 544 du code civil contre la société anonyme de droit belge E, la société à responsabilité limitée C et la société anonyme FF. L'article en question serait applicable non seulement au propriétaire, mais encore aux promoteurs constructeurs, soit en l'occurrence à la société anonyme de droit belge E, ayant repris les obligations de la société à responsabilité limitée C, sinon à la société à responsabilité limitée C. Ils requièrent que la demande basée sur l'article 544 du code civil soit en conséquence admise à l'égard des parties écartées en première instance, sinon du moins de la société anonyme de droit belge E, promoteur-constructeur ;

2) pour n'avoir accueilli leur demande du chef de réparation du bassin d'ornement, de remplacement d'arbres et d'autres plantes qu'à hauteur du montant de 995.-€ à l'encontre de la seule société à responsabilité limitée C. La somme admise serait inférieure au préjudice réel et le montant réclamé de 1.495.-€ serait justifié. La responsabilité de la société anonyme de droit belge E ayant repris avec le chantier également les obligations juridiques de la société à responsabilité limitée C, son prédécesseur, entre autres celles découlant de la convention signée avec les époux A-B concernant la remise en état du jardin, serait également à retenir ;

3) pour avoir inclus dans la mission d'expertise additionnelle la question des dégâts préexistants – dont la réalité avait pourtant déjà été exclue dans le rapport KINTZELE du 28 avril 2004 – et celle des dégâts énumérés au point III) de l'assignation, à leur avis, incontestablement imputables exclusivement à la société anonyme de droit belge E, qui, les contestant à tort, serait, en définitive, à condamner à les réparer sans mesure d'instruction additionnelle.

Ils requièrent enfin une indemnité de procédure de 2.500.-€.

La société anonyme de droit belge E, la société anonyme FF, la société à responsabilité limitée D, la société anonyme G, la société anonyme H et la société anonyme I concluent à la confirmation du jugement déferé.

La société anonyme J et K ont, par conclusion respectivement des 7 août et 27 août 2009, amplifiées par conclusions du 11 janvier 2011, en ce qui concerne K, relevé appel incident. La société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. a, en sollicitant, par conclusions du 28 septembre 2009, le rejet de la demande dirigée par les époux A-B à son encontre, de son côté implicitement relevé appel incident.

Tous les appelants incidents demandent que les époux A-B soient déboutés de leurs actions indemnitaires les visant respectivement et considèrent comme injustifié en ce qui les concerne le recours à une mesure d’instruction supplémentaire.

Non autrement critiqués à cet égard, ces appels incidents sont recevables.

Les observations préliminaires suivantes s’imposent.

L’examen du litige aura lieu dans les limites des objets des appels principal et incidents et en raison des seuls moyens et arguments invoqués ainsi que développés dans les conclusions d’appel. Aux termes de l’article 586 du nouveau code de procédure civile les conclusions d’appel doivent, en effet, formuler expressément les prétentions des parties respectives et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée. La Cour n’est pas saisie par un renvoi général à des conclusions de première instance.

Les parties sont dans la mesure où elles demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris, réputée s’en approprier les motifs.

L’argument afférent étant mentionné, voire présenté à plusieurs égards, il y a lieu de constater immédiatement que le tribunal d’arrondissement de Luxembourg a, pour des motifs exacts, auxquels la Cour renvoie et qui ne se trouvent pas démentis par les critiques d’ordre général, manifestation essentiellement de l’insatisfaction des époux A-B d’avoir vu écarter leurs prétentions afférentes, retenu qu’il n’y avait en l’occurrence aucune raison d’admettre que la société anonyme de droit belge E avait repris l’ensemble des obligations et spécialement la convention d’indemnisation extraordinaire conclue le 9 octobre 1998 entre la société à responsabilité limitée C et les époux A-B. Le protocole

d'accord du 20 septembre 1999 ne permet pas de conclusion en ce sens. De simples allégations et considérations d'ordre général sont, en l'absence du moindre élément tant soit peu clair, capable de les étayer, insuffisantes à justifier les prétentions afférentes des appelants. La société anonyme de droit belge E ne s'est pas, pour avoir, à partir d'un certain moment succédé à la société à responsabilité limitée C, continué le travail inachevé de son prédécesseur, automatiquement substitué, voire adjoint à ce dernier pour les engagements existants et antérieurs.

Toutes les parties sont, vu les critiques émises à ce titre par certains intimés, concernées par la présente instance dans la mesure où l'appel principal porte notamment sur une modification de l'objet de la mesure d'instruction complémentaire. Les époux A-B voulant simplement voir restreindre cette mission, ils pouvaient se limiter à développer les moyens utiles à cette fin, sans avoir autrement à préciser leurs prétentions à l'égard des diverses parties intimées évidemment visées par cette mesure d'instruction.

Le jugement déféré n'est pas attaqué en ce qu'il a d'ores et déjà écarté la responsabilité subsidiaire d'origine délictuelle de la société anonyme de droit belge E et de la société anonyme FF pour les dégâts résultant des travaux d'excavation.

Les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport soit d'autres éléments acquis en cause.

Appel principal portant sur les dégâts à réparer suivant la convention du 9 octobre 1998.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, pour des motifs corrects (cf. ci-dessus), retenu une obligation de réparer à ce sujet dans le chef de la seule société à responsabilité limitée C. L'indemnité allouée à ce titre aux époux A-B constitue une indemnisation adéquate du dommage visé. En l'absence du moindre indice tant soit peu évident susceptible de soutenir les critiques des appelants concernant l'insuffisance du coût de la réparation – les pièces unilatérales à caractère général ne sont pas de nature à contredire l'appréciation faite par l'expert et retenue par le tribunal du coût de la réparation du dommage afférent –, l'appel n'est pas fondé et le jugement déféré est à confirmer sauf à préciser que le volet afférent figure à tort sous la rubrique des demandes basées sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Dégâts apparus lors des travaux initiaux.

Quant à la demande basée sur l'article 544 du code civil.

Les époux A-B ont, en première instance certes amplifié et altéré les moyens et arguments gisant à l'appui de leurs prétentions afférentes, sans néanmoins modifier leur demande elle-même telle que circonscrite au dispositif de l'acte d'assignation, à savoir qu'ils agissaient à l'encontre à titre principal de la société anonyme de droit belge E, à titre plus subsidiaire de la société à responsabilité limitée C, sinon de la société à responsabilité limitée DD (soit donc en principe la société à responsabilité limitée D), et en dernier lieu envers la société anonyme FF.

Ils critiquent dans la motivation de leur acte d'appel le jugement déferé pour avoir écarté l'application de l'article 544 du code civil à l'égard d'une autre personne que le dernier propriétaire du terrain voisin (sur lequel sont censés s'être produits les faits originaires des troubles subis par les appelants) et par conséquent avoir déclaré irrecevable leur demande basée sur l'article 544 du code civil à l'encontre des sociétés E S.A., C S.A.R.L. et FF S.A.

Les appelants font exposer que la responsabilité des promoteurs constructeurs pourrait être engagée à ce titre, soit en l'occurrence de la société anonyme de droit belge E, ayant repris les droits de la société à responsabilité limitée C, sinon de cette dernière société elle-même.

Le dispositif de l'acte d'appel, maintenu dans la mesure où les appelants y renvoient expressément dans leurs conclusions ultérieures du 18 janvier 2010, est de la teneur suivante : « – *dire que c'est à tort que les premiers juges ont déclaré irrecevable la demande basée sur l'article 544 du code civil à l'égard des parties E S.A., C S.A R.L. et FF S.A., par réformation du premier jugement voir déclarer la demande fondée sur base de l'article 544 du code civil à l'encontre de ces parties, sinon du moins à l'encontre de E S.A. en tant que promoteur constructeur de l'immeuble dont la construction a causé des dégâts aux époux A-B* ».

Rien ne permet donc d'admettre, abstraction faite de la considération que la demande visant la société à responsabilité limitée D semble plutôt incertaine, une modification en appel des prétentions initiales des époux A-B (ordre de subsidiarité). Cette précision s'impose eu égard aux développements assez équivoques figurant dans la motivation du deuxième corps de conclusions et manquant de concordance avec le dispositif maintenant expressément celui de l'acte d'appel.

Les appelants y expliquent en effet, s'agissant de l'article 544 du code civil, que la solution admise est injuste alors qu'elle retient, lorsque comme en l'occurrence plusieurs propriétaires et promoteurs-constructeurs se sont succédés sur le chantier et sont clairement à l'origine des dégâts occasionnés, la responsabilité du dernier propriétaire qui n'a en fait joué aucun rôle dans la commande et la réalisation des travaux litigieux ; que du moment où l'intervention du constructeur a causé des dommages sur le terrain voisin, sa responsabilité doit être admise et que la responsabilité de la société anonyme de droit belge E est donnée à un double titre – constructeur et promoteur, quoique jamais propriétaire du terrain (entrepreneur ayant travaillé en dernier lieu sur le chantier et promoteur, ayant repris les droits et obligations du promoteur précédent, la société à responsabilité limitée C) ; que les acheteurs de la résidence nouvellement construite n'auraient, au contraire, pas repris dans leurs contrats les obligations du promoteur et/ou du constructeur de la résidence : qu'en tant que premier entrepreneur sur le chantier la société à responsabilité limitée C devrait également voir sa responsabilité mise en cause soit solidairement sinon in solidum avec la société E S.A. pour tous les dégâts, soit pour la part des dégâts survenus lors de la période où elle œuvrait sur le chantier ; que la responsabilité de la société à responsabilité limitée C – premier constructeur et promoteur, propriétaire du terrain au moment de l'apparition des premières fissures et signataire d'une convention avec les appelants dans laquelle elle reconnaissait sa responsabilité pour certains dégâts, serait à admettre si la société anonyme de droit belge E n'était pas considérée comme responsable ; qu'en outre trois propriétaires du terrain se sont succédés : la société FF au début des travaux, la société à responsabilité limitée D depuis la vente du terrain en date du 10 mars 1999 et la société à responsabilité limitée C qui, en dépit d'une officialisation du compromis de vente du 27 janvier 1997 a agi comme propriétaire ; que le propriétaire dont la responsabilité serait à retenir est celui qui a ordonné ou permis les travaux ; qu'il y aurait donc trois responsables potentiels.

La société anonyme de droit belge E conclut à la confirmation du jugement de première instance, en insistant sur le fait qu'elle s'est bornée à s'occuper en tant que promoteur de la construction et de la vente de l'immeuble érigé sur le terrain voisin, sans néanmoins jamais avoir été propriétaire (circonstance avérée et reconnue en l'occurrence par les appelants), sans avoir joui d'un quelconque droit réel ou personnel sur les constructions ou le terrain voisin.

Elle ne saurait, pour le surplus, en aucun cas être tenue responsable des dégâts causés avant son intervention, mars 2000, dans la mesure où elle n'aurait pas repris les engagements de la société à responsabilité limitée C envers les appelants.

La société anonyme F conclut également à titre principal à la confirmation du jugement déféré. Elle estime correcte la décision prise par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg au regard des prétentions émises par les appelants sur fondement de l'article 544 du code civil. Après avoir relevé que les époux A-B ne motivent, en ce qui la concerne, pas autrement leur demande en réformation du jugement déféré, elle rappelle qu'elle n'est plus propriétaire du terrain. Elle soutient, enfin, n'être ni de près ni de loin à l'origine des travaux ayant prétendument causé le préjudice allégué à la propriété des appelants.

En ordre subsidiaire et à admettre que la solution adoptée par le tribunal – suivant sur ce point la jurisprudence française mentionnée dans le jugement visé – ne soit pas accueillie par la Cour d'appel, elle conteste que sa responsabilité puisse être retenue sur base de l'article 544 du code civil, étant donné qu'elle n'aurait pas été propriétaire du terrain limitrophe au moment de la réalisation des travaux incriminés. La responsabilité de la société à responsabilité limitée C serait à rechercher à ce titre.

La justification des montants réclamés est, en ordre plus subsidiaire encore, contestée.

La société à responsabilité limitée D, anciennement la S.A R.L. DD, mentionne qu'elle a été constituée avec effet au 10 mars 1999, le jour-même de la vente visée, en vue de l'achat du terrain, auparavant propriété de la société anonyme FFF ; qu'aux termes du rapport d'expertise Jean-Claude HENGEN la majeure partie des dégâts est survenue pendant la période de plus de deux ans, où la société à responsabilité limitée C a agi en tant que propriétaire sans que le transfert de propriété ait été officialisé par acte notarié ; que sa responsabilité sur base de l'article 544 du code civil, qui ne se concevrait que pour les dégâts postérieurs à sa constitution et à l'achat officiel par elle du terrain en question, ne saurait plus être engagée actuellement vu que la qualité de propriétaire lui ferait défaut : elle se serait, en effet, dessaisie progressivement de son droit de propriété en faveur des acquéreurs des différentes entités (toute vendues entretemps) du complexe immobilier voisin.

Force est de constater que le tribunal a, après un examen complet de la situation en fait et en droit, pour des motifs corrects auxquels la Cour renvoie et qui restent valables en appel – répondant aux moyens et arguments invoqués dans les deux instances – , rejeté les demandes des époux A-B basées sur l'article 544 du code civil contre les parties intimées concernées et fait droit à leur demande additionnelle tendant à la mise en intervention du propriétaire actuel des lieux. Il convient

seulement de reporter, selon les indications figurant au dispositif du présent arrêt, le délai prévu pour la mise en cause de cette partie.

Quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

A) Dommages initiaux (appel principal et appels incidents).

Il est rappelé que l'appel principal des époux A-B est limité à l'objet de la mission d'expertise complémentaire ordonnée par le tribunal, le point ayant trait à des dégâts préexistants étant, à leur avis, à en retrancher pour être d'ores et déjà exclu.

K, la société anonyme J et la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. concluent par réformation de la décision entreprise au rejet immédiat des actions en responsabilité dirigées à leur rencontre, faute de preuve, voire même de spécification par les prétendues victimes d'une faute ou négligence dans leurs chefs respectifs. L'institution d'une expertise supplémentaire ne se concevrait pas dans ces circonstances au regard de l'article 351 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

Ils concluent, en subsidiaire, à la confirmation de la décision entreprise.

Les autres intimés demandent, après avoir mentionné, à titre indicatif, leurs moyens et arguments valant contestations de leur responsabilité (principe et étendue), la confirmation du jugement déféré.

Toutes les parties intimées insistent, sous réserve des développements ci-dessus, sur la nécessité de maintenir la mission d'expertise telle que définie par les juges du premier degré.

Force est de constater qu'au regard de l'exposé des motifs des appelants, de leur description des circonstances de la cause ayant abouti au dommage par eux invoqué, de l'indication de la participation, voire de l'implication des diverses parties assignées dans les travaux incriminés, la responsabilité potentielle des parties mises en cause apparaît comme plausible et même vraisemblable. Une conclusion tant soit peu certaine quant à leur exclusion de responsabilité n'est, contrairement notamment aux affirmations spécialement de la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H., pas d'ores et déjà permise en vertu des renseignements découlant des différentes pièces versées en cause et notamment des conclusions du rapport d'expertise Jean-Claude HENGEN du 30 janvier 2000. Un complément d'expertise s'avérant nécessaire dans un but de précision, de détermination des différentes responsabilités recherchées au regard de divers dommages soutenus, le

tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, à raison inclus les appelants par incident dans cette mission.

Il a également à juste titre, dans la mesure où il a demandé à l'expert de revoir les dommages afin de pouvoir toiser la question des responsabilités encourues et en vue de disposer des conclusions définitives et complètes à cet effet, repris dans la mission la question de la préexistence des dommages antérieurs, mentionnée et examinée plutôt incidemment seulement dans le rapport d'expertise initial.

Ni l'appel principal ni les appels incidents ne sont donc justifiés à ce titre.

Il convient d'ajouter immédiatement pour conclure l'examen des appels incidents que la première instance n'étant pas terminée, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, à raison, réservé les différentes demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

L'appel incident de K n'est donc pas davantage fondé en ce qu'il tend à l'obtention de pareille indemnité de procédure pour la première instance.

B) Dommages occasionnés après les travaux d'excavation.

Cette partie du litige concerne des dégâts pour lesquels seule la responsabilité de la société anonyme de droit belge E est recherchée.

La juridiction du premier degré a, exception faite de la question ci-dessous relative aux stores, également à ce sujet à raison été amenée à instituer une expertise complémentaire.

La société anonyme de droit belge E contestant sa responsabilité, les appelants doivent, nonobstant le fait qu'ils n'envisagent et n'entendent engager que la responsabilité de cette société à ce titre, pour prospérer dans leurs prétentions afférentes, démontrer une faute ou négligence de la partie intimée visée en relation causale avec le dommage invoqué. La simple concomitance alléguée dans le temps entre d'une part la survenance de désordres à l'immeuble des appelants et d'autre part l'exécution par la société anonyme de droit belge E de travaux de construction est insuffisante pour retenir la responsabilité de cette dernière. L'expert, qui indique au point 9 page 7 de son rapport qu'il lui a, faute de disposer des documents (que la partie intimée ne lui a pas communiqués) relatifs au chantier, été impossible de « retracer » les travaux réalisés par la société anonyme de droit belge E, s'est, en effet, essentiellement limité à constater les dégâts et à prévoir leur réparation. Il mentionne que la société anonyme de droit belge E a pris l'enga-

gement d'effectuer certains travaux, engagement qu'elle n'aurait pas entièrement honoré, selon les appelants (l'expert s'est réservé à chiffrer, en cas de besoin – inexécution par la société anonyme de droit belge E de son obligation – dans un rapport complémentaire le coût de ces travaux) et énumère d'autres travaux de remise en état, contestés par la partie intimée. Ni la responsabilité ni l'étendue de l'obligation de réparer de la société anonyme de droit belge E n'étant évidentes, le recours à l'expertise additionnelle se justifiait en principe.

L'appel est cependant fondé en ce qui concerne la détérioration des stores des appelants, manifestement imputable aux ouvriers de la société anonyme de droit belge E. Les constatations claires de l'expert ne se trouvent pas valablement contredites par les contestations générales et vagues, restées à l'état de pures allégations de la partie intimée.

Le dommage a été correctement évalué par l'expert à la somme de 2.966,98€. Les intérêts légaux sont, en l'absence de preuve de la date du sinistre et de l'envoi d'une mise en demeure, dus à partir du jour de l'assignation de première instance.

L'appel principal n'est donc fondé que dans ces limites.

Eu égard au sort à réserver aux prétentions émises par les différentes parties en appel, les époux A-B d'une part, K, la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H., la société à responsabilité limitée I et la société anonyme de droit belge E d'autre part, omettent d'établir le caractère inéquitable du maintien à leur charge de frais irrépétibles engagés à l'occasion de la présente instance.

Elles sont donc à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant avec effet contradictoire à l'encontre de la société à responsabilité limitée C et contradictoirement à l'égard des autres parties, sur le rapport oral du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel principal des époux A-B, ainsi que les appels incidents de la société anonyme J, de K et la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H. recevables ;

dit les appels incidents non fondés ;

dit l'appel principal partiellement fondé ;

réformant

condamne la société anonyme de droit belge E à payer aux époux A-B le montant de 2.966,98 € avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'assignation, 28 septembre 2006, jusqu'à solde ;

confirme, pour le surplus, le jugement déféré, sauf à préciser que la condamnation au montant de 995.-€ doit figurer sous la rubrique Dégâts à réparer suivant la convention du 9 octobre 1998 et à prévoir que les époux A-B disposent d'un délai de trois mois courant à partir de la signification du présent arrêt pour assigner le propriétaire actuel du terrain voisin sur fondement de l'article 544 du code civil ;

renvoie l'affaire en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg ;

déboute les époux A-B, K, la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H., la société anonyme de droit belge E, et la société à responsabilité limitée I de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié aux époux A-B, et pour chaque fois un huitième à la société anonyme de droit belge E, à K, à la société à responsabilité limitée de droit allemand L G.M.B.H et à la société anonyme J ;

en ordonne la distraction au profit de Maître Arsène KRONSHAGEN, de Maître Jean KAUFFMAN, de Maître Pierre SCHLEIMER, de Maître Franz SCHILTZ, de Maître Anne ROTH, de Maître Virginie HENRY et de Maître Cathy ARENDT, sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Françoise Mangeot, premier conseiller, déléguée à cette fin, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.