

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 89/24 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2021-00928 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 30 juin 2021,

intimée sur appel incident,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure

par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.),

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Sabine DELHAYE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du susdit exploit TAPELLA,

appelant par incident,

représenté par la société KRIEPS-PUCURICA Avocat sàrl., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE4.)) sont propriétaires d'un immeuble d'habitation situé à L-ADRESSE2.).

PERSONNE3.) était propriétaire du terrain situé au numéroADRESSE4.) de la même rue.

En 2015, ce dernier a fait procéder, sur son terrain, à des travaux de démolition, de terrassement et de construction par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)).

Entre l'immeuble appartenant aux époux PERSONNE4.) et l'immeuble construit par PERSONNE3.) sur son terrain, se trouve un immeuble situé au numéroADRESSE5.) de la même rue.

Cet dernier immeuble est mitoyen, de chaque côté, avec les immeubles appartenant respectivement aux époux PERSONNE4.) et à PERSONNE3.).

A la suite des travaux réalisés par PERSONNE3.) sur son terrain, les époux PERSONNE4.) se sont plaints de dégâts, plus précisément de fissures, survenues dans leur immeuble.

Par un courrier du 5 novembre 2015, ils ont dénoncé ces désordres à PERSONNE3.).

Aux termes d'une ordonnance de référé, rendue en date du 20 mai 2016, l'expert Claude WEILAND a été nommé aux fins de dresser un état des dégâts invoqués, de déterminer l'origine desdits dégâts, de se prononcer sur les travaux de réfection à entreprendre et d'en évaluer le coût.

L'expert WEILAND a déposé son rapport en date du 7 novembre 2017.

Par exploit du 10 juillet 2018, les époux PERSONNE4.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'y entendre condamner à leur payer les montants indemnitaires suivants, outre les intérêts légaux :

- 12.500 euros pour réparation du préjudice matériel
- 2.500 euros pour réparation du préjudice moral
- 3.000 euros pour perte de jouissance en raison des travaux à intervenir
- 1.629,23 euros au titre des frais d'expertise judiciaire

Ils réclamaient en outre une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2018-05928 du rôle.

Par exploit du 9 avril 2019, PERSONNE3.) a fait donner assignation à SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'y entendre prononcer la jonction des deux affaires et condamner à tenir le demandeur en intervention quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'intervenir à son encontre dans le cadre du litige principal l'opposant aux époux PERSONNE4.).

Le demandeur en intervention réclamait en outre à l'assignée une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2019-x du rôle.

Les deux affaires, inscrites au rôle sous les numéros TAL-2018-x et TAL-2019-x, ont été jointes par une ordonnance du 14 mai 2019.

Les époux PERSONNE4.) basaient leur demande, principalement, sur l'article 544 du Code civil, subsidiairement sur l'article 1384, alinéa 1er du Code civil, et plus subsidiairement encore, sur les articles 1382 et 1383 du Code civil,

Les demandeurs faisaient valoir que l'article 544 du Code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire, non conditionnée à la faute de ce dernier ; le caractère anormal du trouble étant, selon les demandeurs, suffisant pour engager la responsabilité du défendeur.

Les demandeurs faisaient valoir qu'à défaut d'état préliminaire des lieux, les dégradations constatées en cours de travaux ou après les travaux, seraient présumées être causées par ces travaux.

L'ampleur des dégradations survenues dans leur immeuble et le lien causal direct entre celles-ci et les travaux effectués par le défendeur ressortiraient clairement du rapport d'expertise judiciaire WEILAND.

Pour s'exonérer, le maître de l'ouvrage ne pourrait pas se borner à contester le lien causal ; il lui appartiendrait de démontrer la préexistence des dégâts.

En conséquence, PERSONNE3.) devrait être présumé responsable des dégâts causés à l'immeuble des demandeurs, à la suite des travaux qu'il aurait réalisés sur son propre terrain.

PERSONNE3.) se serait, en outre, engagé, par écrit, vis-à-vis des demandeurs à prendre en charge l'intégralité des dégâts susceptibles de se produire à la suite des travaux.

PERSONNE3.) concluait au rejet de la demande.

Il aurait fait réaliser, sur son terrain, par l'entreprise SOCIETE1.) des travaux comportant la démolition de la maison d'habitation existante et la construction d'une résidence contenant 7 appartements.

PERSONNE3.) ne contestait pas avoir eu la qualité de maître de l'ouvrage au moment des faits.

Il aurait averti les époux PERSONNE4.) au préalable, de ce projet par courrier du 8 octobre 2014.

SOCIETE1.) aurait débuté les travaux de terrassement au courant du mois d'octobre 2015.

Les demandeurs n'auraient fait dresser aucun état des lieux avant travaux.

Selon PERSONNE3.), les demandeurs resteraient en défaut de démontrer que les fissures apparues dans leur immeuble trouveraient leur cause dans les travaux de construction susvisés.

L'expert judiciaire WEILAND n'aurait pas constaté de lien de causalité entre les travaux et les fissures.

Ni l'origine ni l'ampleur des dégâts ne ressortiraient de son rapport d'expertise.

La demande des époux PERSONNE4.) devrait dès lors être rejetée comme infondée sur base de l'article 544 du Code civil.

PERSONNE3.) soutenait que la demande subsidiaire, basée sur l'article 1384, alinéa 1er du Code civil ne serait pas davantage fondée.

Cette disposition édicterait une présomption de responsabilité qui pèserait sur celui qui a la garde de la chose.

Or, PERSONNE3.) aurait confié l'exécution des travaux de construction à SOCIETE1.) qui aurait assuré l'usage, la direction et le contrôle du chantier.

La garde du chantier aurait partant été transférée à SOCIETE1.).

La demande encore plus subsidiaire, basée sur les articles 1382 et 1383 du même Code, serait également à rejeter, PERSONNE3.) n'ayant commis aucune faute délictuelle.

PERSONNE3.) contestait les préjudices invoqués par les demandeurs dans leur principe et leur étendue.

Pour le cas où sa responsabilité serait néanmoins retenue, PERSONNE3.) demandait à être tenu quitte et indemne de toute condamnation par SOCIETE1.).

Enfin, PERSONNE3.) demandait la condamnation des époux PERSONNE4.) à lui payer un montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

SOCIETE1.) concluait au rejet de la demande.

Selon SOCIETE1.), l'expert judiciaire WEILAND n'aurait pas pu se prononcer avec certitude sur l'origine et l'ampleur des fissures.

Il ne serait partant pas établi que les travaux de démolition et de reconstruction réalisés auraient entraîné les désordres litigieux.

Elle soutenait que PERSONNE3.) ne serait pas à considérer comme profane en la matière, au motif qu'il aurait agi non seulement comme maître de l'ouvrage, mais aussi comme promoteur immobilier.

Les études du sol, les plans d'exécution et l'établissement d'un état contradictoire des lieux auraient été à charge de ce dernier.

PERSONNE3.) se serait, en outre engagé à prendre en charge « *les dégâts éventuels qui pourraient être faits par les ouvriers* », dans des courriers adressés aux propriétaires voisins et à SOCIETE1.) de sorte qu'il aurait renoncé à sa demande en garantie.

La demande de ce dernier tendant à être tenu quitte et indemne serait partant à rejeter.

SOCIETE1.) faisait encore valoir qu'il n'y aurait jamais eu de transfert de garde du chantier, PERSONNE3.) ayant conservé le contrôle du chantier.

La défenderesse en intervention contestait les préjudices invoqués.

Elle concluait enfin à la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Par jugement rendu le 5 mars 2021, le tribunal a déclaré la demande principale et la demande en intervention recevables et fondées.

Il a par ailleurs alloué aux époux PERSONNE4.), d'une part, et à PERSONNE3.), d'autre part, une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Concernant la demande principale, il a considéré notamment que les conditions d'application de l'article 544 du Code civil étaient réunies ; que le défendeur au principal avait omis de faire établir un état des lieux préalablement aux travaux ; que les dégâts invoqués par les demandeurs étaient établis au vu du rapport d'expertise et qu'à défaut pour le défendeur PERSONNE3.) de prouver la préexistence de ces désordres, il devait être tenu pour responsable des conséquences préjudiciables en résultant.

Concernant la demande en intervention, le tribunal a considéré que PERSONNE3.) n'avait pas la qualité de professionnel dans le domaine de la construction ; qu'il n'avait pas renoncé à sa demande en garantie en

s'engageant à prendre en charge les dégâts susceptibles d'être occasionnés par les travaux en question et qu'il n'était pas établi que celui-ci aurait fait sienne la réalisation d'un état de lieux et d'une étude du sol.

Par exploit du 30 juin 2021, SOCIETE1.) a relevé appel de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

L'appelante demande à la Cour de dire infondée la demande en garantie dirigée à son encontre par PERSONNE3.), par réformation du jugement entrepris.

Elle fait valoir que ce dernier était non seulement le propriétaire du fonds sur lequel les travaux litigieux ont été réalisés et le maître de l'ouvrage, mais il aurait aussi agi en l'espèce comme professionnel, à savoir comme promoteur immobilier.

L'appelante donne à considérer que PERSONNE3.) a fait ériger sur ladite propriété une résidence comprenant 7 appartements, vendus au moyen d'actes de vente en état futur d'achèvement.

Il se serait en outre chargé lui-même des études de sol et des plans d'exécution pour la réalisation des reprises en sous-oeuvre.

PERSONNE3.) serait l'associé et le gérant d'une société civile immobilière dénommée SOCIETE2.) SCI, inscrite au registre du commerce et des sociétés et ayant pour objet « *la gestion, l'administration, l'exploitation, la mise en valeur par achat, vente, échange, location, construction ou de toute autre manière de tous biens immobiliers ou mobiliers tant au Luxembourg qu'à l'étranger* », ce qui démontrerait qu'il se livre directement ou indirectement, régulièrement à de la promotion immobilière.

L'intimé PERSONNE3.) devrait donc être considéré comme l'unique responsable du préjudice invoqué par les époux PERSONNE4.), à supposer que l'action en responsabilité de ces derniers soit déclarée fondée dans son principe.

A cet égard, l'appelante excipe d'une « *absence de preuve du bien-fondé de la demande formulée par les époux PERSONNE4.)* » et d'une « *absence de preuve d'une inexécution dans le chef de SOCIETE1.)* ».

L'appelante fait valoir que l'expert judiciaire n'aurait pas établi la cause exacte des dégâts constatés.

Il ne serait pas prouvé que les fissures en question seraient la conséquence de « *l'exécution matérielle* » des travaux incombant à l'appelante.

Enfin, l'appelante demande à la Cour de réduire les montants indemnitaires alloués à de plus justes proportions.

Les époux PERSONNE4.) concluent à la confirmation du jugement entrepris.

Le responsable des troubles de voisinage consécutifs à des travaux serait « *l'agent générateur des troubles* », qui se définirait comme étant « *celui qui a la maîtrise économique de l'ouvrage, l'initiateur de l'opération, c'est-à-dire le maître de l'ouvrage* ».

En l'occurrence, il s'agirait de PERSONNE3.).

A défaut pour ce dernier d'avoir veillé à la réalisation d'un état des lieux préalable et de prouver que les désordres en cause étaient préexistants aux travaux, il devrait être condamné à réparer les dommages invoqués.

La responsabilité de PERSONNE3.) serait clairement engagée, au vu du rapport d'expertise judiciaire.

PERSONNE3.), quant à lui, estime ne pas avoir qualité à agir ni dans le cadre de l'appel dirigé à son encontre par SOCIETE1.) ni dans le cadre de la demande en réparation dirigée à son encontre par les époux PERSONNE4.).

Ces derniers auraient, selon lui, dû agir en réparation contre les propriétaires actuels de l'immeuble lui ayant appartenu, représenté par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE4.), qui seul aurait cette qualité pour agir.

Par conséquent, « *outre le problème de la recevabilité de l'acte d'appel* », le jugement dont appel serait « *à réformer pour déclarer irrecevables les demandes* » introduites à son encontre.

Quant au fond, PERSONNE3.) estime qu'il ne saurait être tenu pour responsable des dégâts litigieux sur base de l'article 544 du Code civil.

Il se prévaut en particulier de ce qu'il n'a plus la qualité de propriétaire de l'immeuble et soutient que seul « *le propriétaire du bien au moment de l'introduction de la demande* » pourrait être actionné en réparation, en

l'occurrence l'ensemble des copropriétaires de la résidence, groupés dans le syndicat des copropriétaires.

Les éléments du dossier ne permettraient pas de retenir sa responsabilité.

A supposer que la Cour décide néanmoins le contraire, la demande en garantie formée contre SOCIETE1.) devrait être déclarée fondée, par confirmation de la décision attaquée.

PERSONNE3.) fait valoir dans ce contexte qu'il n'a jamais renoncé à agir en garantie contre SOCIETE1.) ; qu'il n'a pas agi en l'espèce « *en tant que professionnel* » ; qu'il résulte du rapport d'expertise WEILAND que les fissures ont été causées par les travaux exécutés par SOCIETE1.) ; qu'il n'a jamais demandé à SOCIETE1.) « *d'effectuer des travaux sans étude de sol et plans* » et que, même à supposer une telle demande, SOCIETE1.) « *en tant que professionnelle n'aurait jamais dû accepter d'exécuter les travaux de la sorte* ».

Par ailleurs, il ne ressortirait pas du rapport d'expertise WEILAND que les désordres seraient imputables à une mauvaise réalisation de l'étude du sol ou des plans d'exécution, documents dont l'établissement aurait été excepté de la mission contractuelle de SOCIETE1.).

PERSONNE3.) conteste le principe et le quantum du préjudice dont les époux PERSONNE4.) demandent réparation.

Appréciation de la Cour

L'article 544 du Code civil dispose ce qui suit : « *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.* »

Les propriétaires voisins ont un droit égal à la jouissance de leurs propriétés. Si leurs rapports de voisinage impliquent inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans des limites normales. Le propriétaire qui, par un fait même non fautif correspondant à une activité licite, détruit ce rapport d'équilibre en imposant au fonds voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, doit une juste et adéquate réparation rétablissant l'équilibre rompu (cf. not. Cour d'appel, 08.04.1998, Pas. 31, 28).

En l'espèce, il ressort du rapport d'expertise judiciaire Claude WEILAND du 31 octobre 2017 (cf. pièce n° 5 de la farde de Me DELHAYE) que les dégâts dont il s'agit ont pour cause les travaux de démolition et de terrassement entrepris sur le fonds situé au numéroADRESSE4.) de la ADRESSE4.), dans le voisinage de l'immeuble des époux PERSONNE4.).

En effet, l'expert constate ce qui suit : « *L'origine des dégâts provient manifestement d'un léger affaissement de la maison voisine située au n° ADRESSE5.). Suite aux vibrations subies lors des travaux de démolition et de terrassement de l'immeuble voisin et/ou en conséquence d'une mauvaise reprise en sous œuvre, non ou mal réalisée, la maison n° ADRESSE5.) s'est légèrement penchée vers la gauche, c'est-à-dire, vers le chantier. Puisque la maison n° ADRESSE2.) est collée à la maison n° ADRESSE5.), le bâtiment s'est aussi légèrement affaissé, ce qui a provoqué les fissures rencontrées à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble.* »

Il est partant établi que la cause des fissures dont se plaignent les époux PERSONNE4.) réside dans les travaux de démolition et de terrassement réalisés sur le fonds de PERSONNE3.) par SOCIETE1.).

C'est également à tort que PERSONNE3.) conteste la relation causale susvisée en faisant valoir que les demandeurs en réparation auraient omis de faire dresser un état des lieux avant la réalisation desdits travaux, alors pourtant qu'ils en auraient été avertis.

En effet, le propriétaire qui entend procéder, sur son fonds, à des travaux susceptibles de causer des dégradations à une propriété voisine doit prendre les devants et solliciter du voisin un état des lieux renseignant l'état de l'immeuble avant les travaux.

A défaut d'un constat des lieux préliminaire, les dégradations constatées après les travaux doivent être présumées être causées par les travaux en question ; le maître de l'ouvrage, actionné en réparation par son voisin, ne saurait se borner à contester ce lien causal, mais il lui appartient d'établir que les dégradations préexistaient aux travaux (cf. Cour d'appel, 11.11.2009, n° du rôle 34117 ; 19 juin 2013, n° du rôle 25967 ; 13.12.2018, n° du rôle 45336).

En l'espèce, PERSONNE3.) n'a pas fait procéder, avant le début des travaux, à un état des lieux renseignant l'état des immeubles voisins, alors pourtant que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) étaient de grande envergure.

Il est relevé par ailleurs que celui-ci avait parfaitement conscience du risque substantiel auquel ses voisins étaient exposés, en raison des travaux en question puisque, dans des courriers datés respectivement des 8 octobre 2014

et 22 juin 2015 (cf. pièces n^{os} 3 et 4 de la farde de Me DELHAYE) il demande à ses voisins l'autorisation de faire ces travaux et s'engage à prendre en charge la réparation des dégâts éventuels susceptibles d'en résulter (« *Je vous demande l'autorisation pour faire les fondations creusé à la limite de votre terrain. Bien entendu, je m'engage à prendre à ma charge les dégâts éventuels qui pourraient être faits par les ouvriers* »).

L'ensemble des fissures constatées par l'expert judiciaire constituent dès lors des troubles anormaux du voisinage tombant dans le champ d'application de l'article 544 du Code civil.

La responsabilité pour troubles de voisinage, tirée de l'article 544 du Code civil, incombe au seul propriétaire des lieux et ne saurait peser sur l'entrepreneur ayant réalisé les travaux à l'origine du dommage (cf. Cour de cassation, 29.06.2000, arrêt n° 38/2000 ; Cour d'appel, 07.07.1999, n° du rôle 21 756 ; 22.01.2004, n° 27 153 du rôle).

Le droit à réparation et l'obligation corrélative de réparer naissent dès le fait générateur du dommage et sont personnels tant au voisin lésé qu'au propriétaire-constructeur dont le fait a causé le dommage (cf. Cour d'appel, 23.01. 2002, n° du rôle 25 354 ; 01.02.2012, Pas. 35, 854 ; P. RIGAUD, Le droit de l'architecte, Larcier, 1993, n° 499).

En l'espèce, le fait générateur consiste dans des travaux de démolition et de terrassement entrepris en 2015, au numéroADRESSE4.) de la ADRESSE4.).

Ces travaux ont été réalisés à l'initiative de PERSONNE3.), en qualité de maître de l'ouvrage, sur le fonds qui lui appartenait au moment du fait générateur, survenu en 2015.

En conséquence, la demande en réparation litigieuse des époux PERSONNE4.) a été formée à bon droit contre PERSONNE3.), et non contre les copropriétaires de la résidence construite après lesdits travaux de démolition et de terrassement.

Le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande et de l'appel pour défaut de qualité dans le chef de PERSONNE3.), de même que le moyen de défense au fond tiré de ce même défaut de qualité, sont partant à rejeter.

La responsabilité pour troubles de voisinage, tirée de l'article 544 du Code civil, est une responsabilité objective, sans faute (cf. arrêts précités).

C'est donc en vain que PERSONNE3.) soutient qu'il n'aurait commis aucune faute, notamment dans la planification des travaux en relation avec l'étude du

sol ou les plans d'exécution, dont l'établissement ne relevaient pas de la mission de SOCIETE1.).

Il suit de là que c'est à juste titre que la juridiction du premier degré a retenu la responsabilité de PERSONNE3.), sur base de l'article 544 du Code civil précité, à l'égard des époux PERSONNE4.).

Dans le cadre de la demande en garantie, SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE3.) aurait renoncé à toute action à son encontre, ainsi que cela ressortirait des courriers précités datés des 8 octobre 2014 et 22 juin 2015 (cf. pièces n^{os} 3 et 4 de la farde de Me DELHAYE) et qu'en tout état de cause le demandeur en garantie devrait être considéré comme étant seul responsable, étant donné qu'il s'agirait d'un professionnel de la construction, plus précisément d'un promoteur immobilier, et que celui-ci aurait pris en charge l'étude du sol et les plans d'exécution.

Il est rappelé qu'une renonciation ne se présume pas et qu'elle ne saurait résulter que d'un acte impliquant la volonté certaine d'abandonner le droit, dans le chef de celui à qui elle est opposée, à l'égard de celui qui s'en prévaut.

Les courriers invoqués par SOCIETE1.) sont des lettres adressées aux voisins de PERSONNE3.) et contiennent l'engagement pris à l'égard de ces derniers de prendre en charge le coût d'une réparation qui serait la conséquence dommageable des travaux projetés.

Il ne s'agit donc nullement d'un écrit adressé à SOCIETE1.), contenant quelque renonciation que ce soit de la part de PERSONNE3.) à une action en garantie contre SOCIETE1.), consécutive à une action en responsabilité formée contre lui par un voisin.

C'est donc à bon droit que les juges de première instance ont décidé que PERSONNE3.) n'avait pas renoncé à agir en garantie contre SOCIETE1.).

Pour étayer son affirmation selon laquelle PERSONNE3.) aurait agi en l'espèce en qualité de professionnel de la construction, plus précisément comme promoteur immobilier, SOCIETE1.) verse aux débats l'acte de constitution d'une société civile immobilière dénommée SOCIETE2.) SCI (cf. pièce n^o 1 de la farde de Me GROSS).

Il en ressort qu'en date du 17 novembre 2009, PERSONNE3.) et PERSONNE5.) ont constitué ladite société ayant comme objet social d'assurer la mise en valeur de biens immobiliers notamment par gestion, administration,

vente et construction et que chacun des associés détient la moitié du capital social de ladite société, soit 50 parts sur 100.

Cependant, le fait est que le contrat en cause a été conclu entre SOCIETE1.), d'une part, et PERSONNE3.), et non la société SOCIETE2.) SCI, d'autre part.

Il n'est par ailleurs pas établi que l'intimé aurait réalisé, personnellement, d'autres opérations de promotion immobilière que celle ayant donné lieu au présent litige.

Il est vrai que le contrat en cause excepte de la mission de SOCIETE1.) « *l'étude des sols, pieux et fondations spéciales* » ainsi que les « *frais d'architecture* » et les « *frais de l'ingénieur* ».

Ni ce contrat ni aucun autre élément du dossier ne renseignent que le maître de l'ouvrage aurait été censé réaliser lui-même « *l'étude des sols, pieux et fondations spéciales* » ou un autre document excepté de la mission contractuelle de SOCIETE1.).

Nonobstant la stipulation contractuelle précitée, SOCIETE1.) aurait dû, en tant que professionnelle normalement avisée et prudente, exiger de la part du maître de l'ouvrage qu'il fournisse tous les documents requis par les règles de l'art avant de réaliser les travaux de destruction, de terrassement et de construction dont il s'agit.

Dans un courriel envoyé le 8 octobre 2015 par SOCIETE1.) à PERSONNE3.) (cf. pièce n° 4 de la farde de Me GROSS), la gérante administrative de SOCIETE1.), après avoir informé le destinataire du courriel de la date prévue pour le début des travaux, le rend attentif au caractère « *délicat* » du travail projeté et aux risques encourus, et lui demande finalement de transmettre à SOCIETE1.) « *une copie de l'étude du sol* » outre « *une copie de l'état des lieux des maisons voisines* », et cela « *avant le début des travaux* ».

Or, il est constant en cause que SOCIETE1.) n'a jamais reçu les documents demandés en dépit de cette demande pressante et qu'elle a néanmoins réalisé les travaux prévus conformément au calendrier initialement arrêté.

SOCIETE1.) ne donne aucun éclaircissement sur les circonstances qui l'ont amenée à agir de la sorte.

Eu égard au comportement négligent et imprudent de SOCIETE1.), tel qu'il ressort des circonstances décrites ci-dessus, le jugement déféré est à confirmer

en ce qu'il a fait droit à la demande en garantie formée contre celle-ci sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle.

Le préjudice repris dans la condamnation dont appel est établi pour les motifs exhaustifs et pertinents énoncés par la juridiction de première instance et que la Cour fait siens.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que la juridiction du premier degré a fait droit à la demande en garantie dirigée contre SOCIETE1.).

SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour la première instance et une autre indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Comme SOCIETE1.) succombe à l'instance et devra supporter la charge des dépens, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée, que pour l'instance d'appel.

PERSONNE3.) demande la condamnation des parties adverses *in solidum* à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Faute par PERSONNE3.) de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il doit être débouté de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Me Sabine DELHAYE, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.