

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 15/17 – VII – CIV

**Audience publique du 1<sup>er</sup> février deux mille dix-sept**

Numéro 42480 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;  
Monique HENTGEN, premier conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 19 mars 2015,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 19 mars 2015,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**2. la société anonyme SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 19 mars 2015,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et antécédents de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 7 janvier 2011, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ci-après la société SOCIETE1.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de s'y entendre condamner à lui payer la somme de 147.392,18 € du chef de travaux de remise en état de sa maison d'habitation, ainsi que de dommages et intérêts pour manque de jouissance avant et au cours des travaux et à titre de réparation de son préjudice moral.

A l'appui de sa demande, elle a exposé être propriétaire d'une maison d'habitation sise à ADRESSE4.). Au courant de l'année 2007, la société SOCIETE1.) aurait exécuté des travaux d'excavation de terrain et de construction d'une résidence sur le terrain adjacent lui appartenant à ADRESSE5.).

Préalablement à l'exécution des travaux, un état des lieux de sa maison aurait été dressé le 20 juin 2006 par le cabinet d'experts géomètres H&H.

Un second constat d'état des lieux aurait été dressé par le même cabinet d'experts le 21 septembre 2007, soit à un moment où les travaux d'excavation étaient en cours.

A ce moment les problèmes suivants auraient été constatés :

- le terrain subissait un affaissement important,
- des fissures, respectivement des crevasses, étaient apparues dans le sol du jardin,
- des fissures importantes, mettant en péril la stabilité des ouvrages, étaient apparues sur la terrasse, dans la véranda et dans la maison elle-même.

Afin d'éviter un dépérissement des preuves et une aggravation des dégâts constatés, PERSONNE1.) a demandé la nomination d'un expert.

Par ordonnance de référé du 6 novembre 2007, Rolf BECKER a été nommé expert aux fins de :

- constater l'état actuel du terrain et des constructions sises à ADRESSE4.),
- constater les dégâts qui les affectent,
- rechercher les causes des désordres et proposer les travaux pour y remédier,
- évaluer le coût des travaux de stabilisation à entreprendre dans l'immédiat et des travaux de remise en état.

Dans son rapport d'expertise, l'expert a retenu que suite à la démolition des anciennes maisons pour faire place à la nouvelle construction le talus a été déstabilisé entraînant un glissement du terrain qui a provoqué des fissures dans la maison PERSONNE1.) respectivement a aggravé les fissures déjà existantes. Si l'expert a retenu que la maison ne risquait pas de s'effondrer, la qualité de vie était cependant fortement amoindrie du fait notamment de l'entrée de pluies et de vent dans la véranda, des sols fortement abîmés et des carrelages fissurés dans l'ensemble de la maison.

Il a évalué le coût des travaux de remise en état à 106.865,85 €

Dans un premier temps, la société SOCIETE1.) avait proposé de reloger à ses frais PERSONNE1.) et sa famille dans un penthouse situé ADRESSE6.) durant les travaux de remise en état et de prendre également à charge les frais de déménagement.

Cette proposition ne fut cependant jamais mise en œuvre de sorte que PERSONNE1.) a agi en justice par l'exploit ci-avant cité du 7 janvier 2011.

Par exploit d'huissier de justice du 23 février 2011, la société SOCIETE1.) a mis en intervention son assureur SOCIETE2.) pour se voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal, intérêts et frais qui pourraient intervenir à son encontre dans le cadre du litige l'opposant à PERSONNE1.).

Un premier jugement a été rendu entre parties le 10 juillet 2012.

Il en découle que la société SOCIETE1.) n'a pas contesté le principe de sa responsabilité dans l'apparition des dégâts, mais qu'elle reprochait à l'expert d'avoir surévalué de 20% le coût des travaux de remise en état en raison d'une application d'un taux horaire supérieur à celui du marché. Elle contestait en outre la nécessité de la surveillance des travaux de remise en

état par un architecte et elle contestait le principe de la demande en paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance et pour préjudice moral.

SOCIETE2.) s'est opposée à la demande de mise en intervention en contestant que la société SOCIETE1.), preneur d'assurance, ait été le maître de l'ouvrage du chantier à l'origine du sinistre, de sorte que la couverture d'assurance « tous risques chantier » ne saurait jouer. Elle a par ailleurs fait plaider la déchéance de la couverture d'assurance en vertu de l'article 13.7 de la police d'assurance. Elle a en outre fait plaider la subsidiarité de la couverture d'assurance du contrat « tous risques chantier » par rapport aux couvertures des polices responsabilité professionnelle conclues par les autres intervenants du chantier. Elle a finalement excipé de la prétendue absence d'un constat des lieux avant travaux pour conclure à l'exclusion de la couverture d'assurance. A titre subsidiaire, estimant ne devoir intervenir qu'après déduction de la franchise, elle a contesté les montants réclamés à titre d'indemnisation dans leur principe et leur quantum.

Dans son jugement du 10 juillet 2012, le tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) avait la qualité de propriétaire et de maître de l'ouvrage du projet, cause des troubles, au moment de l'apparition de ceux-ci et que sa responsabilité était engagée sur le fondement de l'article 544 du code civil et la demande de PERSONNE1.) a été déclarée fondée en principe.

Par rapport à la demande de mise en intervention de SOCIETE2.), le tribunal a retenu qu'un constat des lieux de l'immeuble PERSONNE1.) avait bien été dressé avant le début des travaux le 20 juin 2006 et un second état des lieux le 21 septembre 2007.

Il a rejeté le moyen de déchéance opposé au motif que l'article 13.7 de la police d'assurance ne prohibe que la reconnaissance de responsabilité *ab initio* dès la survenance du sinistre. En l'occurrence, la société SOCIETE1.) n'aurait reconnu sa responsabilité que postérieurement au dépôt du rapport d'expertise BECKER.

Quant au moyen de la subsidiarité du contrat d'assurance « *tous risques chantier* » par rapport aux polices « *responsabilité civile professionnelle* » des intervenants du chantier, le tribunal a ordonné la réouverture des débats pour permettre aux parties de prendre position par rapport à la disposition de l'article 55 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Finalement en ce qui concerne le dommage, le tribunal a ordonné un complément d'expertise aux fins de déterminer :

- l'envergure des travaux de remise en état, leur durée probable, ainsi que l'éventuelle nécessité pour PERSONNE1.) de quitter sa maison pendant la durée des travaux,

- la nécessité des services d'un architecte aux fins de coordonner les travaux de remis en état préconisés dans le rapport d'expertise du 23 novembre 2009,

- réévaluer l'estimation budgétaire des travaux de remise en état telle qu'elle résultait du rapport du 23 novembre 2009 à l'indice de la construction actuel.

L'expert a chiffré le coût des travaux de remise en état à 113.792,95 €

Lorsque l'affaire a paru de nouveau à l'audience, la société SOCIETE1.) a soulevé le défaut d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.), alors que celle-ci avait entretemps vendu sa maison.

Celle-ci a soutenu qu'elle avait toujours un intérêt pour agir en exposant avoir réalisé une moins-value lors de la vente de la maison en raison des désordres affectant l'immeuble, au moins égal au montant retenu par l'expert pour le coût de la remise en état de l'immeuble. Elle s'est encore basée sur l'article 13 de l'acte de vente du 16 septembre 2011 dans lequel les acquéreurs lui auraient conféré, par voie de subrogation, les pouvoirs de maître d'ouvrage à l'encontre du responsable des désordres, de sorte qu'elle pourrait poursuivre l'action quant à la remise en état des vices.

La société SOCIETE1.) a contesté que le prix de vente ait été nettement inférieur à la valeur réelle de l'immeuble.

Par rapport à la mise en intervention SOCIETE2.) a soutenu que la police d'assurance n° NUMERO1.) souscrite par la société SOCIETE1.) constitue une couverture de second rang qui ne serait appelée à jouer qu'après épuisement des autres garanties et à concurrence du solde non couvert par celles-ci, de sorte que l'article 55 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance ne trouverait pas à s'appliquer.

A toutes fins utiles elle a pris position par rapport aux demandes de PERSONNE1.) et elle a considéré que le préjudice de celle-ci s'élève tout au plus à 11.869,30 € En tout état de cause, elle rappelle que le contrat d'assurance « tous risques chantier » prévoit une couverture maximale plafonnée à 75.000 €

Par jugement du 20 janvier 2015, le tribunal a jugé que par l'effet de la vente, PERSONNE1.) avait perdu la qualité et les pouvoirs de maître d'ouvrage et ne justifiait dès lors d'aucun intérêt direct et certain à agir à l'encontre de la société SOCIETE1.) de sorte que sa demande en paiement du montant de 166.085,94 € formulée du chef de prix des travaux de réfection des désordres constatés par expertise a été déclarée non fondée.

Sa demande en réparation du préjudice subi pour perte de jouissance a cependant été déclarée fondée et le tribunal a jugé qu'un montant de 8.000 € répare à suffisance la perte de jouissance du jardin d'hiver, des chambres à coucher et des pièces au sous-sol.

Le tribunal lui a encore alloué 4.000 € à titre de réparation du préjudice moral.

Les frais d'expertise ont été mis à charge de la société SOCIETE1.).

Par rapport à la demande en intervention dirigée contre SOCIETE2.), le tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) n'établissait pas les conditions nécessaires à l'intervention de SOCIETE2.), de sorte que l'action en garantie a été déclarée non fondée.

### Les appels

Selon les dires des parties, ni le jugement du 10 juillet 2012, ni celui du 20 janvier 2015 n'ont été signifiés.

Par exploit d'huissier de justice du 19 mars 2015, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre les deux jugements. Ses critiques ne concernent cependant que le jugement du 20 janvier 2015.

L'appel dirigé contre le jugement du 10 juillet 2012 n'est partant pas fondé.

Elle conteste les montants alloués à PERSONNE1.) à titre de réparation pour diminution de jouissance et préjudice moral et demande, par réformation, à la Cour de ramener ces montants à de plus justes proportions.

Elle demande de même, par réformation, à la Cour de déclarer fondée sa demande de mise en intervention dirigée contre SOCIETE2.).

Par conclusions notifiées le 12 août 2015, PERSONNE1.) a demandé la confirmation du jugement du 20 janvier 2015 en ce que les premiers juges lui ont alloué les montants de 8.000 € et 4.000 € à titre d'indemnisation pour perte de jouissance et préjudice moral.

Elle a cependant régulièrement interjeté appel incident en ce qu'elle a été déboutée du surplus de sa demande et elle demande, par réformation, à la Cour de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 141.085,94 € avec les intérêts tels que de droit.

SOCIETE2.) demande la confirmation du jugement du 20 janvier 2015 et rappelle pour autant que de besoin que sa couverture maximale tous sinistres confondus pour les recours basés sur l'article 544 du code civil est plafonnée à la somme de 75.000 € et que tout recours est en outre assorti d'une franchise de 10.000 €

Dans un souci de logique juridique il convient d'examiner en premier lieu le mérite de l'appel incident interjeté par PERSONNE1.) contre le jugement du 20 janvier 2015.

### **L'appel incident de PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) a vendu sa maison par acte notarié Jean SECKLER du 16 septembre 2011 pour le prix de 450.000 € Elle n'a pas fait procéder aux travaux de remise en état, mais elle affirme avoir réalisé une moins-value dans le prix de vente équivalant au coût des travaux de remise en état, soit suivant des dernières conclusions, le montant de 141.085,94 € dont elle réclame paiement à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) conteste qu'elle ait réalisé une moins-value, de sorte qu'elle n'aurait aucun intérêt pour poursuivre son action.

Pour pouvoir agir en réparation d'un préjudice, il faut que le préjudice soit personnel, direct et certain.

La simple transmission de la propriété d'un immeuble entaché de désordres ne fait pas perdre au vendeur la faculté pour agir lui-même et à titre personnel toutes les fois que cette action présente pour lui un intérêt direct et certain. Tel est notamment le cas lorsqu'il invoque un préjudice apparu et constaté avant la vente ayant abouti à la fixation d'un prix moindre (Cour, 26 avril 2000, N° 15248 du rôle).

L'article 4 de l'acte de vente stipule que « *la partie acquéreuse prendra les immeubles (il s'agissait de la maison et d'un garage) ci-avants décrits dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement* » et selon l'article 5 « *il n'est dû aucune garantie pour vices apparents ou cachés* ».

Il suffit de se rapporter au descriptif des désordres et aux photos du rapport BECKER pour retenir que les désordres étaient importants et ne pouvaient échapper à l'acquéreur.

Aux termes de l'article 13 de l'acte notarié « *La partie venderesse a informé la partie acquéreuse que deux actions judiciaires sont actuellement pendantes devant les tribunaux civils concernant divers désordres affectant*

*le prédit immeuble sub 1) et que la partie venderesse supportera respectivement bénéficiera de l'intégralité de l'issue de ces deux actions judiciaires ».*

La Cour retient des clauses insérées dans l'acte notarié que le prix de vente a été fixé compte tenu de tous les désordres apparents au moment de la vente.

La circonstance que le prix de vente (450.000 €) dépasse largement le capital initialement investi par la venderesse (5.700.000 LUF soit 141.199 €) est sans incidence, alors qu'il faut savoir que la maison a été acquise en 1992 et que dès lors les prix ont explosé sur le marché immobilier, étant relevé en outre qu'il s'agit d'une maison avec jardin situé à LIEU1.).

PERSONNE1.) a agi contre la société SOCIETE1.) avant la vente de l'immeuble et elle a poursuivi son action après la vente sans que l'acquéreur eût jamais fait valoir à son tour des réclamations quant aux désordres ayant existé avant la vente et relevés dans les rapports d'expertise BECKER et KOUSMANN.

La Cour ajoute qu'il résulte encore à suffisance de droit des attestations testimoniales versées en cause que PERSONNE1.) s'est résignée à vendre sa maison à un prix inférieur à celui qu'elle pouvait escompter au vu de la situation de l'immeuble. S'il est vrai que les témoins ne sont pas des experts du marché immobilier, ils ont pourtant témoigné du désarroi de PERSONNE1.) qui ne « *pouvait reprendre confiance dans sa maison* », « *elle ne se sentait plus en sécurité* » (témoin PERSONNE2.) et ils ont également exprimé l'opinion « *aucune personne censée n'aurait payé le prix plein pour une maison souffrant de tels désordres* » (témoin PERSONNE2.).

Le témoin PERSONNE3.), sœur de PERSONNE1.), a bien cerné le problème en s'exprimant par rapport à la valeur intrinsèque de la maison comme suit : « *Une maison avec jardin à LIEU1.) était un atout* ». Elle a cependant aussi témoigné du désarroi de PERSONNE1.) en déclarant : « *Je l'ai entendue à plusieurs reprises manifester son désarroi et ses craintes par rapport au prix de vente prévu avec l'agence. Les nombreux dégâts résultant des glissements de terrain dus à la construction faite en contrebas de son habitation ont engendré une baisse de la valeur de son bien. La vente de celle-ci s'est soldée par une perte considérable par rapport à sa valeur intrinsèque. Elle en souhaitait 550.000 euros et elle n'en a obtenu que 450.000 euros* ».

Le témoin PERSONNE4.) est même allé jusqu'à déclarer : « *Vu l'état du logement, je ne suis pas étonné que Madame PERSONNE1.) ait été contrainte de le brader pour pouvoir le vendre* ».

La Cour juge dès lors que PERSONNE1.) a rapporté la preuve d'avoir subi une moins-value dans le prix de vente de l'immeuble suite aux désordres dont il était affecté et qu'elle a de ce fait rapporté la preuve d'un préjudice matériel personnel, direct et certain.

En se référant aux rapports d'expertise Rolf BECKER et Robert KOUSMANN, la Cour fixe la moins-value du prix de vente à 113.792,95 € montant qui correspond au coût des travaux de remise en état proprement dit.

L'appel incident de PERSONNE1.) est donc fondé.

Par réformation, la Cour condamne la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 113.792,95 € outre les intérêts légaux, du chef de préjudice matériel subi.

**L'appel principal de la société SOCIETE1.)**

**Les indemnités allouées à PERSONNE1.) pour perte de jouissance et préjudice moral**

La société SOCIETE1.) demande à la Cour de ramener à de plus justes proportions les montants de 8.000 € et 4.000 € alloués à PERSONNE1.) à titre d'indemnisation pour perte de jouissance et réparation du préjudice moral subi du fait des désordres, jugeant notamment le montant de 8.000 € retenu pour indemnisation de la perte de jouissance « *pour le moins disproportionné au regard du descriptif des désordres constatés par les experts* ».

Après avoir décrit les désordres, l'expert Rolf BECKER s'est exprimé comme suit dans son rapport du 23 novembre 2009 :

*« Das Haus ist nicht akut einsturzgefährdet. Die Risse im Haus PERSONNE1.) stellen allerdings eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar.*

*Durch die Risse dringt Regen und Wind in die Veranda ein.*

*Der Fußboden in der Veranda, im Flur und in der Küche ist stark in Mitleidenschaft gezogen.*

*Im Keller lösen sich Steine aus der Decke und es dringt verstärkt Feuchtigkeit ein.*

*Der Abfluss im Sammelschacht des Kondenswassers der Heizung funktioniert nicht mehr.*

*Die Fliesen im Bad und auf dem Fußboden in der Veranda sind gerissen.*

*Zwischen Küche und Veranda ist ein horizontaler Versatz von 1,5 cm und vertikal von 1,8 cm im Boden festzustellen.*

*Alle Wände sind von zum Teil weit klaffenden Rissen durchzogen.*

*Die Verbindung zwischen Hauswand und Veranda sowie Schornstein und Hauswand ist nicht mehr dicht.*

*Die Türen und Fenster schließen nicht mehr einwandfrei ».*

Il découle ensuite des attestations de témoignage versées en cause que PERSONNE1.) ne se sentait plus en sécurité dans sa maison et qu'elle avait peur pour elle-même et pour sa famille.

Les premiers désordres sont apparus au courant du mois de septembre 2007 et la maison n'a été vendue qu'en septembre 2011.

Compte tenu de l'envergure des désordres, la Cour juge que les montants alloués par les premiers juges ne sont nullement surfaits et réparent adéquatement le manque de jouissance et le préjudice moral de PERSONNE1.) de sorte que ce volet de l'appel principal n'est pas fondé.

### **La mise en intervention de SOCIETE2.)**

La société SOCIETE1.) critique le jugement en ce que sa demande en intervention contre SOCIETE2.) a été rejetée au motif qu'elle n'établissait pas les conditions nécessaires à l'intervention de la compagnie d'assurances.

Le 15 décembre 2005, la société SOCIETE1.) a souscrit une Assurance Tous Risques Chantiers auprès de SOCIETE2.).

Cette assurance comprend deux sections, à savoir la Section 1 qui couvre les dégâts et pertes des objets du marché, des ouvrages provisoires et des équipements et une Section 2 qui couvre la responsabilité.

Figure dans la Section 2 la garantie des troubles anormaux de voisinage visés par l'article 544 du code civil qui, par dérogation partielle à l'article 5.2. des Conditions Générales d'Assurance, s'applique également aux dommages constituant la conséquence directe des dégâts matériels subis par les constructions appartenant à des tiers, en ce compris les dommages corporels.

SOCIETE2.) s'oppose à intervenir en exposant que la couverture d'assurance donnée par l'Assurance Tous Risques Chantiers invoquée par la société SOCIETE1.) n'est que subsidiaire par rapport à son assurance responsabilité civile professionnelle.

Elle s'empare à cet effet de l'article 15 – Concours d'assurances, des conditions générales qui font partie intégrante de l'Assurance Tous Risques Chantiers.

Ledit article stipule :

*« Qu'il soit ou non fait état aux Conditions Particulières de l'existence d'autres assurances portant sur les mêmes biens, périls et/ou responsabilités, SOCIETE2.) ne sera pas tenu à indemnité pour les dommages qui sont garantis par ces autres assurances ou le seraient dans l'éventualité où la présente n'aurait pas été souscrite. Cependant cette dernière interviendrait après épuisement des garanties stipulées dans ces autres contrats dont les franchises ne seront jamais à charge de SOCIETE2.). Les garanties de la Section 1 du présent contrat seront néanmoins acquises nonobstant l'existence de quelque autre assurance de responsabilité souscrite par ailleurs par un assuré ».*

Il en découle que pour tout ce qui concerne la garantie de la responsabilité et plus particulièrement en l'espèce la garantie des troubles anormaux de voisinage, l'Assurance Tous Risques Chantiers n'est appelée à intervenir qu'en cas d'absence de toute autre assurance de la responsabilité voire, s'il en existe une, après épuisement des garanties y stipulées.

La société SOCIETE1.) affirme ne pas disposer d'une autre assurance.

SOCIETE2.) conteste cette affirmation en donnant à considérer qu'en sa qualité de promoteur immobilier, la société SOCIETE1.) ne pourrait exercer son activité sans disposer d'une assurance de responsabilité civile professionnelle ainsi que l'exige l'article 10 (2) de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales qui dispose :

*« les agents immobiliers, administrateurs de biens, syndics de copropriété ainsi que les promoteurs immobiliers doivent par ailleurs disposer, à tout moment, d'une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle couvrant leurs engagements professionnels ».*

La société SOCIETE1.) oppose à juste titre que les travaux se sont déroulés en 2007 et que les dégâts à l'immeuble de PERSONNE1.) sont apparus au courant de la même année, de sorte qu'elle n'avait pas à respecter à l'époque une loi qui n'existait pas encore.

SOCIETE2.) oppose encore qu'aux termes de l'article 2.1.1. des conditions particulières de l'Assurance Tous Risques Chantiers, celle-ci n'intervient qu' *« en complément des garanties souscrites par les corps de métier ».*

Selon SOCIETE2.), il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) d'exiger de la société SOCIETE3.), dans le cadre de la cession du projet « Résidence

RESIDENCE1.) », l'ensemble des contrats d'assurance des intervenants au chantier et de mettre en intervention les assureurs de ceux-ci. La société SOCIETE1.) devrait d'abord obtenir couverture par les autres assureurs et ce n'est que si elle prouvait que les couvertures des intervenants responsables sont épuisées qu'elle pourrait activer l'Assurance Tous Risques Chantiers.

Dans la mesure où il se dégage du rapport d'expertise BECKER que les travaux ont été exécutés par la société SOCIETE1.) et que les dégâts apparus lui sont imputables, ce que celle-ci a par ailleurs reconnu, il est sans incidence de savoir si et quelles assurances les autres corps de métier intervenant au chantier ont conclues. Se considérant comme seule responsable, la société SOCIETE1.) n'avait pas non plus à mettre en intervention les assureurs des autres corps de métier.

En l'absence de toute autre assurance appelée à intervenir et par rapport à laquelle l'Assurance Tous Risques Chantiers ne serait que complémentaire, il appartient à SOCIETE2.) de tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne des condamnations prononcées à son encontre, sauf à rester dans les limites contractuellement convenues entre parties.

Aux termes de l'article 2.1.2. de l'Assurance Tous Risques Chantiers, la garantie des troubles anormaux de voisinage est plafonnée à 75.000 € et l'article 2.2.2. du même contrat stipule en outre une franchise de 10% par partie lésée avec un minimum de 10.000 €

Par réformation, la demande en intervention est dès lors fondée pour le montant de 65.000 €

### **Les indemnités de procédure**

PERSONNE1.) demande, par réformation, une indemnité de procédure de 5.000 € pour la première instance au lieu de l'indemnité lui allouée de 1.000 € et elle demande une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, il est inéquitable de laisser à sa charge exclusive les frais irrépétibles et il convient de lui allouer, eu égard à l'envergure du litige, une indemnité de procédure de 2.500 € tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Les demandes de la société SOCIETE1.) et de SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter, faute de justifier de l'iniquité requise par l'article 240 du NCPC.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident ;

dit non fondé l'appel dirigé contre le jugement du 10 juillet 2012 ;

dit fondé l'appel incident de PERSONNE1.) et partiellement fondé l'appel principal de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

**réformant le jugement du 20 janvier 2015:**

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 113.792,95 € à titre de réparation de son préjudice matériel, ce montant avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, 7 janvier 2011, jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance ;

déclare l'action en garantie de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) S.A. fondée jusqu'à concurrence de 65.000 €;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 65.000 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en intervention du 23 février 2011 jusqu'à solde ;

dit non fondé l'appel principal de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour le surplus ;

partant,

**confirme** le jugement du 20 janvier 2015 en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.000 € du chef de perte de jouissance et de dommage moral avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice, 23 février 2011, jusqu'à solde ;

pour autant que de besoin confirme le jugement du 10 juillet 2012 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel ;

dit non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. basées sur l'article 240 du NCPC ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.