

- Arrêt civil -

**Audience publique du vingt-quatre janvier deux mille treize**

**Numéro 36551 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**E n t r e**

la société anonyme **SOC.1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-(...),  
inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le  
numéro B....., représentée par son conseil d'administration actuellement en  
fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles  
HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN  
de Luxembourg, du 21 juillet 2010,

comparant par Maître François TURK, avocat à la Cour à Luxembourg,

**e t :**

1) **A.)**, sans état connu, et son épouse,  
2) **B.)**, sans état connu,  
les deux demeurant à L-(...),

**intimés** aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour à Luxembourg,

3) C.), conseil juridique à la ..., et son épouse,  
4) D.), consultante,  
les deux demeurant à L-(...),

**intimés** aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour à Luxembourg,

5) la société anonyme **SOC.2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à F-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés d'Avignon sous le numéro ..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 28 décembre 2006, A.) et son épouse B.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOC.1.), à C.) et à D.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum au paiement de 272.120 €, outre les intérêts.

A l'appui de leur demande ils ont exposé qu'ils sont propriétaires d'un immeuble acquis auprès de SOC.1.) et sis à (...), qu'en décembre 2005, SOC.1.) a fait démarrer en qualité de maître de l'ouvrage des travaux d'excavation et de construction au niveau de la propriété voisine (...), pour compte de C.) et de D.), qu'en février 2006 des dommages ont commencé à apparaître au niveau de l'immeuble des exposants, que les travaux sur la propriété voisine durent être arrêtés, que la société SOC.3.) S.A. a attesté le 15 mars 2006 qu'il n'y avait aucun risque d'effondrement, mais qu'il faudrait toutefois des travaux de stabilisation du sol et de reprise en sous-œuvre, que SOC.1.) n'en fit rien, que le 19 mars 2006 l'immeuble des requérants se remit à bouger de façon inquiétante au point que les autorités alertées firent déguerpir en catastrophe tous les habitants.

SOC.1.) aurait eu une attitude ambiguë : elle aurait fini à faire exécuter les travaux de consolidation de l'immeuble A.)-B.) indispensables pour en prévenir l'écroulement,

elle aurait pris en charge les frais d'hébergement de la famille des demandeurs pendant les travaux de stabilisation du pignon arrière de l'immeuble A.)-B.), mais elle refuserait d'indemniser le préjudice proprement dit causé aux requérants.

Les demandeurs ont recherché la responsabilité de SOC.1.) sur base de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, à titre encore plus subsidiaire sur base de l'article 544 du code civil.

La demande dirigée contre C.) et D.) a été basée en ordre principal sur l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Le 31 janvier 2007, A.) et B.) ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de C.), D.), la société B.1.) et la société coopérative B.2.).

Par acte d'huissier du 10 juin 2009, SOC.1.) a mis en intervention la société anonyme SOC.2.) pour se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à son encontre.

SOC.1.) a expliqué avoir confié à SOC.2.) une étude géotechnique en vue de la construction d'une maison unifamiliale à (...), et elle recherche la responsabilité de SOC.2.) sur base des articles 1134 et suivants, 1146 et suivants, sinon 1382 et 1383 du code civil.

Par jugement du 2 juin 2010, le tribunal d'arrondissement a constaté la nullité de la saisie-arrêt suite à un arrêt de la Cour d'appel ayant rétracté l'ordonnance présidentielle et ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt.

Il a dit la demande non fondée à l'égard de C.) et de D.).

Il a déclaré la demande fondée sur base de l'article 544 du code civil à l'égard de SOC.1.) à concurrence de 121.143,47 €, outre les intérêts.

Il a dit non fondée la demande de SOC.1.) à l'égard de SOC.2.).

D'après les actes de procédure versés, le jugement de première instance n'a pas fait l'objet d'une signification.

Par acte d'huissier du 21 juillet 2010, SOC.1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Elle conclut à la réformation de la décision entreprise pour ce qui est de la condamnation prononcée à sa charge.

Les époux A.)-B.) relèvent régulièrement appel incident pour ce qui est de l'indemnisation et, en ordre subsidiaire, de l'application des articles 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, 1382 et 1383 du code civil à l'égard de SOC.1.).

Les parties C.) et D.) concluent à la confirmation de la décision de première instance.

Il est constant en cause qu'en 2003, SOC.1.) a acquis un immeuble situé à (...), qu'elle a scindé la parcelle en deux lots, qu'elle a vendu aux époux A.)-B.) le premier lot comprenant une maison déjà construite et que le terrain et une maison en l'état futur d'achèvement sur le deuxième lot ont été vendus aux époux C.)-D.).

Dans l'acte d'appel, SOC.1.) déclare que lorsque l'entrepreneur, la société SOC.4.), a entamé les travaux d'excavation sur le terrain C.)-D.), des fissures sont apparues à l'immeuble des époux A.)-B.).

L'existence de dégâts à l'immeuble A.)-B.) n'est pas contestée.

Dans son rapport intermédiaire du 10 juillet 2006, l'expert HENGEN note de nombreuses fissures, des jours, un plancher déformé, des boursouflures, et dit que suite à l'apparition des premières fissures, les époux A.)-B.) n'arrivaient plus à ouvrir certaines portes et fenêtres.

Pour des raisons de sécurité, les époux A.)-B.) et leur famille ont dû quitter l'immeuble le 19 mars 2006.

#### Quant à la demande de A.) et de B.) contre SOC.1.)

SOC.1.) critique le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que l'article 544 du code civil s'appliquait à son égard, seul le propriétaire serait susceptible d'être l'auteur d'un trouble de voisinage.

En ordre subsidiaire SOC.1.) fait valoir qu'elle n'est pas l'auteur du trouble.

Par la suite SOC.1.) déclare que la cause du sinistre demeurerait actuellement inconnue.

La maison n° ... de la même rangée de maisons, la maison E.), aurait également subi d'importants dégâts; l'expert FISCH, nommé par ordonnance de référé, aurait dit que ces dégâts seraient majoritairement attribuables à un autre chantier et non pas au chantier SOC.1.).

SOC.1.) en conclut que les désordres à la maison A.)B.) trouvent leur origine dans les travaux exécutés par le voisin en contrebas, le promoteur F.) qui était en train d'ériger la résidence R.1.).

Subsidiairement SOC.1.) demande d'ordonner un complément d'expertise, et de nommer l'expert HENGEN, sinon tout autre expert, avec la mission de :

« déterminer les causes et origines des désordres survenus à la maison des époux A.)-B.), sise à (...),  
déterminer le coût des travaux de réparation et de remise en état,  
déterminer si les travaux de réfection des fissures, les ancrages et les épinglages, évalués par l'expert Jean-Claude HENGEN dans son rapport du 31 août 2007 à 53.162,20 €, ont été réalisés conformément aux règles de l'art. »

Aux termes de leurs dernières conclusions les époux A.)-B.) demandent de « confirmer le premier jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de SOC.1.) en ordre principal sur base de l'article 544 du code civil, sinon subsidiairement sur base de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sans préjudice et dans un ordre encore plus subsidiaire de toute autre base légale que la Cour estimerait devoir retenir. »

Ils demandent de dire que le rapport d'expertise FISCH versé par SOC.1.) leur est inopposable.

L'article 544 du code civil dispose que : « 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. »

Cette disposition légale vise le droit de jouir et de disposer d'une propriété et en fixe les limites en rapport avec les relations de voisinage.

Dans l'acte de vente en état futur d'achèvement conclu le 6 février 2006 entre SOC.1.) et les époux C.)-D.), les parties ont arrêté sub C.2. par rapport au promoteur-constructeur SOC.1.) que : « Afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, le constructeur conserve, malgré le transfert de propriété par accession, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art ainsi que vis-à-vis de tous tiers. Le constructeur est seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet. »

Au moment du sinistre, c'est donc le maître de l'ouvrage SOC.1.) qui en sa qualité de promoteur-constructeur disposait sur la propriété des époux C.)-D.) de pouvoirs tels qu'il avait à l'égard des époux A.)-B.) la qualité d'un voisin occasionnel.

En vertu des droits et obligations lui ayant incombé en qualité de maître de l'ouvrage, SOC.1.) avait la maîtrise sur la propriété immobilière des époux C.)-D.). Cette maîtrise implique que le maître de l'ouvrage pouvait agir sur le terrain des parties C.) et D.) en vue de l'exécution des travaux projetés. Cette maîtrise comprenait donc nécessairement la jouissance du terrain, l'usus, donc un attribut du droit de propriété.

Les faits invoqués en vue de l'application de la responsabilité pour trouble de voisinage sont les agissements de celui qui avait l'usus du terrain. C'est le dépassement des limites de cet usus qui est à la base de la demande. Celle-ci étant dirigée contre celui qui avait cet usus, l'article 544 du code civil a vocation à s'appliquer si SOC.1.) s'avère être l'auteur du trouble invoqué.

L'appel de SOC.1.) est donc à rejeter en ce qu'il tend à écarter l'application de l'article 544 du code civil en raison de la qualité de SOC.1.).

Il résulte du jugement entrepris qu'en première instance SOC.1.) n'a pas contesté que le dommage accru à la maison A.)B.) trouve son origine dans les travaux effectués sur le terrain avoisinant, qu'elle a admis que les travaux de terrassement réalisés par la société SOC.4.) sont à l'origine des premières fissures et que les travaux de forage effectués par la société SOC.5.) ont provoqué l'apparition des fissures supplémentaires, que SOC.1.) a néanmoins soutenu que d'autres événements ont également eu une incidence sur l'apparition des fissures, à savoir le fait qu'un autre chantier d'une grande envergure dans la route ... était en cours au même moment et l'évacuation de 180 tonnes de terre polluée suite à un déversement accidentel de mazout.

Si, dans l'acte d'appel, SOC.1.) ne conclut, suite à ses développements relatifs à l'article 544 du code civil, qu'à son exonération par la faute de la victime, elle fait valoir dans ses conclusions ultérieures, que les désordres constatés à la maison A.)B.) trouvent leur origine non pas dans le chantier du propriétaire voisin, les époux C.)-D.), mais dans les travaux exécutés par le voisin en contrebas, le promoteur F.), qui était en train d'ériger la résidence R.1.), et l'appelante demande de constater qu'elle n'est pas l'auteur du trouble.

En exécution d'une ordonnance du magistrat de la mise en état du 24 octobre 2007, l'expert HENGEN s'est prononcé sur les causes et origines des désordres apparus dans la maison des époux A.)-B.) dans un rapport du 10 avril 2009.

Il est venu à la conclusion qu'eu égard à l'existence d'une zone de glissement qui se situe à une profondeur de 15 mètres sur le terrain C.)-D.), il aurait fallu, pour éviter tout tassement du mur pignon de l'immeuble A.)B.), prescrire des fondations spéciales, type micro-pieux ou similaire équivalent.

Selon le rapport HENGEN, la cause des désordres dans l'immeuble A.)B.) se trouve donc dans les travaux ayant été exécutés sur le terrain contigu appartenant aux époux C.)-D.).

SOC.1.) entend mettre en question cette conclusion en se référant à un rapport d'expertise FISCH ayant été dressé le 8 avril 2008 dans un litige opposant SOC.1.) à E.), propriétaire de la maison n° (...), suite aux dégâts apparus également dans cet immeuble.

SOC.1.) s'empare de ce que l'expert Romain FISCH a dit que les premiers travaux de démolition sur le terrain sur lequel allait être construite la résidence R.1.) ont « plus que vraisemblablement eu une influence sur la rangée de maisons au niveau de la rue ... puisque par l'élimination de cet immeuble, le système (...) a perdu son équilibre. » Selon l'expert FISCH, les dégâts ainsi que l'aggravation des dégâts constatés au niveau de la maison E.) sont majoritairement attribuables au chantier R.1.) et non pas au chantier SOC.1.).

Ainsi que le font valoir les époux A.)-B.), l'expertise FISCH ne saurait leur être opposée pour avoir été réalisée dans un litige dans lequel ils n'étaient pas parties en cause. Le rapport FISCH ne peut donc pas être invoqué comme valant preuve dans le présent litige.

Pour le surplus il y a lieu de constater que les photos intégrées au rapport d'expertise FISCH renseignent l'apparition de fissures dans la maison E.) déjà en mars 2006. Dans la maison A.)B.), les premières fissures sont, selon le rapport d'expertise HENGGEN, apparues au début du mois de février 2006. Le 19 mars 2006 les autorités alertées suite à une fissuration significative ont décidé d'évacuer la famille A.)B.) compte tenu de ce que la stabilité de la maison était compromise. Suivant un courrier de la société à responsabilité limitée SOC.6.) du 24 avril 2007, écrit à la demande du promoteur F.) et annexé au rapport d'expertise FISCH, les travaux de démolition ayant précédé la construction de la résidence R.1.) ont commencé le 20 mai 2006 seulement pour se terminer le 21 juin 2006. Dès lors, et ainsi que le font relever les époux A.)-B.), au moment de l'apparition des fissures dans leur immeuble et au moment de l'évacuation de leur immeuble, seuls les travaux SOC.1.) étaient en cours. Ne pouvant être transposée à la situation de l'immeuble A.)B.), l'analyse faite dans le rapport FISCH relativement à l'immeuble E.) ne constitue dès lors pas non plus un élément de nature à justifier le recours à une nouvelle expertise sur les causes et origines des désordres survenus à la maison des époux A.)-B.) tel que sollicité par SOC.1.).

En conclusion de ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il n'est pas établi que la cause des dégâts causés à l'immeuble des époux A.)-B.) soit à rechercher dans l'exécution des travaux réalisés en rapport avec la construction de la résidence R.1.).

Les époux A.)-B.) ont, au contraire, établi que les dégâts à leur maison sont dus aux travaux exécutés par SOC.1.) sur le terrain avoisinant. Ainsi que l'a constaté le tribunal, la société SOC.3.) qui était chargée par SOC.1.) de la mission d'observer et d'étudier les travaux de gros-œuvre pour la construction de la maison se trouvant au numéro ... a écrit à B.) que les travaux pour la première phase de la reprise en sous-œuvre ont commencé le 13 février 2006, que le week-end du 19 février de fortes pluies ont submergé le sol dans les alentours des fondations existantes, que la diminution de la portance du sol qui en est résultée a provoqué un tassement des appuis et que ce mouvement de la terre de quelques millimètres

seulement a provoqué des fissures dans la maison A.)B.). Si, selon SOC.3.), il n'y avait alors pas de risque d'effondrement de la maison, elle a toutefois dit qu'il fallait que les travaux pour la stabilisation du sol et de reprise en sous-œuvre se terminent dans les meilleurs délais. Dans un courrier du 9 mars 2006, la société SOC.87.) GmbH ... parle de travaux de stabilisation du pignon voisin au .... Selon l'expert HENGEN, les fissures ont été engendrées et constatées lors des travaux d'excavation sur le terrain C.)-D.) et l'origine des fissures est le tassement des fondations de l'immeuble A.)B.) qui avait été repris en sous-œuvre, le mur pignon de l'immeuble A.)B.) aurait dû être stabilisé (courrier du 9 juin 2008 et rapport complémentaire du 10 avril 2009).

Il est donc établi que le maître de l'ouvrage du chantier adjacent à l'immeuble A.)B.), SOC.1.), est l'auteur du trouble.

Même à admettre qu'il y ait eu, outre le fait que SOC.1.) a fait réaliser sur le terrain C.)-D.), une autre cause ayant contribué à la réalisation des dégâts dans l'immeuble A.)B.), SOC.1.) reste tenu à l'égard des époux A.)-B.) sur base de l'article 544 du code civil, la responsabilité basée sur cette disposition légale n'étant pas effacée par le fait d'autrui. Une exonération n'est possible que par la faute de la victime et la responsabilité d'un tiers ne peut être recherchée que par une demande en garantie.

Il n'est pas contesté et il est incontestable que les dégâts causés à l'immeuble A.)B.) dépassent les inconvénients normaux du voisinage.

Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a retenu que l'article 544 du code civil s'applique à l'égard de SOC.1.).

En ordre plus subsidiaire SOC.1.) entend s'exonérer de sa responsabilité par la faute de la victime. Les époux A.)B.) auraient effectué, dans l'immeuble par eux acquis ensemble avec des plans autorisant des travaux de transformation de cette maison, des travaux de transformation au mépris des plans d'autorisation approuvés : la cave aurait été aménagée en zone d'habitation, des murs porteurs auraient été enlevés, des ouvertures d'une largeur de plusieurs mètres auraient été percées dans la façade arrière ; en plus la façade aurait été ancrée dans la façade déjà affaiblie, la toiture aurait été étendue, le pignon latéral gauche aurait été rehaussé, une terrasse plus grande que celle autorisée aurait été érigée.

Les époux A.)B.) auraient ainsi fortement déstabilisé leur maison par ces travaux réalisés sans étude de contrôle statique.

SOC.1.) déclare s'être rendu compte de ces travaux seulement après la survenance du sinistre dans le cadre des visites des lieux organisées par l'expert Jean-Claude HENGEN qui avait été nommé expert par ordonnance de référé du 27 mars 2006 avec la mission de se prononcer sur les mesures à prendre d'urgence et par une ordonnance du juge de la mise en état portant sur la mission de déterminer les causes et origines des désordres.

Les époux A.)-B.) contestent qu'ils n'aient pas respecté les plans d'autorisation et que les travaux prétendument réalisés aient porté atteinte à la stabilité de leur immeuble. Les avis des bureaux d'étude produits dans ce contexte par SOC.1.) seraient trop vagues.

Il y a lieu de constater que les époux A.)-B.) avaient pris l'avis de la société SOC.9.) au sujet des travaux de transformation de leur maison, cette société déclarant dans un courrier du 9 juillet 2009 qu'elle a effectué des calculs statiques et dressé les plans d'exécution « entsprechend den einschlägigen DIN-Normen und gemäss den allgemein anerkannten Regeln der Technik (...). Vorausgesetzt dass die Arbeiten ordnungsgemäss und entsprechend unseren Planvorgaben ausgeführt wurden, ergeben sich für das Gebäude keinerlei negative Auswirkungen auf die Standsicherheit. »

Il n'est pas établi que les travaux de transformation réalisés n'aient pas été conformes à l'autorisation.

SOC.1.) verse des avis des bureaux SOC.10.) du 18 mars 2008, SOC.3.) du 14 avril 2008 et SOC.11.) du 23 mai 2008 :

SOC.10.) a écrit : « Il est donc probable que l'intervention du propriétaire de la maison ..., trouve en partie son origine dans les travaux réalisés lors de la transformation. »

SOC.3.) a dit : « Zusammenfassend können wir feststellen, dass der vorgenommene Umbau einen bedeutenden Eingriff in die Tragstruktur vorgenommen hat. Der Umbau hätte aus statischer Sicht überwacht werden müssen. Ausserdem müssten sowohl die neuen Bauteile (...) als auch die bestehende Tragstruktur (...) rechnerisch nachgewiesen bzw. überprüft werden. »

SOC.11.) a conclu comme suit: « Les travaux de transformation comme décrits dans les précédents paragraphes peuvent avoir une influence importante sur la stabilité générale du bâtiment. En l'absence d'hommes de l'art dans la conception de la structure portante, des malfaçons dans les travaux de transformation ont pu engendrer des désordres importants, insoupçonnables dans un premier temps, mais qui peuvent encore survenir dans la vie future du bâtiment. Seule une vérification des travaux réalisés pourra nous éclairer sur le respect ou non des règles de l'art dans l'exécution de ces travaux et sur la stabilité générale du bâtiment. »

Ainsi que l'a constaté le tribunal, ces avis sont trop vagues pour retenir qu'une déstabilisation de la maison A.)B.) suite aux travaux de transformation par eux réalisés serait établie.

A ceci s'ajoute, ainsi que l'a également retenu le tribunal, que SOC.1.) connaissait, contrairement à son affirmation, l'état de la maison A.)B.) après les transformations y réalisées puisqu'un état des lieux a été effectué par la société SOC.12.) le 20 décembre 2005, donc avant le début des travaux sur le terrain adjacent, et qu'elle devait donc en tenir compte dans les précautions qu'il lui incombait de prendre.

Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée en principe la demande des époux A.)-B.) dirigée contre SOC.1.) sur base de l'article 544 du code civil.

#### Quant à la demande de SOC.1.) contre SOC.2.)

SOC.1.) conclut à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a dit non fondée sa demande en intervention contre SOC.2.). Elle demande de condamner SOC.2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

SOC.2.) serait indubitablement débitrice d'une obligation de renseignement et de conseil envers Soc.1.).

SOC.2.) aurait omis de consulter la carte géotechnique, elle aurait dû proposer une étude plus poussée incluant des sondages plus profonds.

SOC.1.) se réfère au rapport d'expertise HENGEN et conclut que la commission d'une faute par SOC.2.) est établie.

Dans son rapport du 10 avril 2009, l'expert HENGEN écrit : « (...) à notre avis, la cause du tassement constaté résulte d'une étude géotechnique incomplète qui a omis de signaler au bureau d'études la présence d'une zone de glissement qui se situe à une profondeur de - 15 mètres, alors que les sondages S1 et S2, effectués par SOC.2.), se sont arrêtés à une profondeur de 8,50 mètres sous le terrain naturel. L'existence de cette zone de glissement a été confirmée par la société SOC.8.) qui avait été chargée par la société SOC.1.) de l'étude du sol après sinistre. En clair, la reprise en sous-œuvre et le terrassement en profondeur n'auraient pu se faire qu'à partir du moment où le mur pignon aurait été stabilisé (avant travaux), par exemple à l'aide de micro-pieux ancrés dans un sol stable qui se situe à une profondeur de - 15 mètres. Comme ni SOC.3.), ni SOC.4.) n'avaient ces informations, une reprise en sous-œuvre classique a été choisie alors qu'en réalité des fondations spéciales (micro-pieux) étaient à réaliser. »

SOC.2.) fait valoir que l'expert HENGEN ne l'a pas convoquée pour participer à un débat contradictoire concernant les causes du sinistre ; l'analyse de l'expert serait erronée et son rapport inopposable à SOC.2.).

SOC.2.) entend ensuite dire qu'elle n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses strictes obligations qui découlaient de la mission lui confiée, susceptibles d'engager sa responsabilité contractuelle ou quasi-délictuelle. Elle aurait rempli ses obligations contractuelles. Des études complémentaires, telles que préconisées par SOC.3.), ne lui auraient jamais été confiées.

Pour l'étude du projet SOC.1.), SOC.2.) a proposé de réaliser une première mission de type G12, phase 1. Le contenu de la mission a été décrit comme suit : « Rapport d'étude comprenant :

Résultats des sondages et essais in situ et en laboratoire (plans, coupe, diagrammes ...).

Analyse et synthèse du contexte géologique et géomécanique du site.

Le type et les caractéristiques des fondations à envisager en fonction de la nature, de l'épaisseur et de la compacité des terrains rencontrés.

Le taux de travail admissible aux ELS (Etats Limites de Service) et ELU (Etats Limites Ultimes).

L'évaluation des tassements.

Recommandations particulières pour la réalisation des travaux. »

Sous l'intitulé « succession des missions selon la norme NFP 94-500 », SOC.2.) énumère les missions devant garantir la bonne exécution des ouvrages :

étude de faisabilité géotechnique (missions G11, G12 phase 1 et G12 phase 2)

étude de projet géotechnique (missions G2 phase 1 et G2 phase 2)

étude géotechnique d'exécution (missions G3)

suivi géotechnique d'exécution (missions G4). »

Quant au contenu de la mission, SOC.2.) a noté en option « le type de fondation du bâtiment existant, la profondeur d'assise et la nature du sol d'assise. » Dans la description du programme d'investigations, elle a noté en option « un sondage de reconnaissance des fondations du bâtiment mitoyen existant ».

Alors que SOC.2.) a, suite à une demande de renseignement de la société SOC.3.) relative à la portance du sol et la reprise en sous-œuvre de la maison unifamiliale, ..., dans un courrier du 19 décembre 2005, rappelé que pour l'étude de la reprise en sous-œuvre de la maison mitoyenne, une mission complémentaire de type G2 et G3 était recommandée, des travaux supplémentaires n'ont pas été commandés à SOC.2.).

SOC.1.) invoque les conclusions de l'expert HENGEN : « A notre avis, la cause du tassement constaté résulte d'une étude géotechnique incomplète qui a omis de signaler au bureau d'études la présence d'une zone de glissement qui se situe à une profondeur de - 15 mètres, alors que les sondages S1 et S2 effectués par SOC.2.) se sont arrêtés à une profondeur de 8,50 mètres sous le terrain naturel. (...) pour éviter tout tassement du mur pignon de l'immeuble A.)B.), il aurait fallu prescrire des fondations spéciales, type micro-pieux (ancrés dans un sol stable qui se situe à une profondeur de -15 mètres) ou similaire équivalent ».

La décision entreprise est à confirmer en ce qu'elle a dit que le rapport d'expertise HENGEN est inopposable à SOC.2.), faute par l'expert de l'avoir convoquée suite à sa déclaration de vouloir intervenir volontairement dans les opérations d'expertise ou d'avoir recueilli sa prise de position.

Pour le surplus il y a lieu de constater que les conclusions de l'expert HENGEN sont mises en doute par une note technique rédigée à la demande de SOC.2.) par G.), ingénieur expert auprès des compagnies d'assurances,

à Paris. La synthèse de son rapport détaillé de seize pages se lit comme suit : « (...) Il ressort de l'analyse technique exposée au chapitre 4, fondée sur la connaissance des seules pièces transmises à la société SOC.2.) et la reconstitution de la chronologie, que les causes à privilégier relèvent de problèmes de stabilité locale de l'assise du pignon A.)B.), mise à mal par des conditions d'exécution hasardeuses et inappropriées.

L'hypothèse de la réactivation d'une ancienne surface de glissement située à 15 m de profondeur comme cause unique et exclusive des désordres ne reçoit en l'état aucune justification étayée.

La responsabilité de la société SOC.2.), dont les recommandations en matière de reconnaissances et études sur la reprise en sous-œuvre des ouvrages mitoyens n'ont pas été suivies d'effet, ne saurait dès lors être engagée dans la genèse du sinistre. »

Etant ainsi remis en question, le rapport HENGEN ne saurait pas non plus valoir à titre de présomption.

Différents avis contradictoires ayant été émis par des hommes de l'art, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de SOC.1.) tendant à nommer l'expert HENGEN, l'expert FISCH ou un autre expert avec la mission de déterminer les causes et origines des désordres constatés à l'immeuble A.)B.).

Le jugement de première instance est, en conséquence, également à confirmer en ce qu'il a débouté SOC.1.) de sa demande en garantie dirigée contre SOC.2.).

#### Quant à la demande de A.) et de B.) contre les parties C.) et D.)

Les parties C.) et D.) présentent divers moyens de défense pour conclure que leur responsabilité ne saurait être engagée.

A défaut d'appel incident de la part de A.) et de B.) quant au débouté de leur demande pour autant qu'elle était dirigée contre les parties C.) et D.), ces conclusions des parties C.) et D.) n'ont pas à être analysées. Il n'y a lieu qu'à constater qu'aucune revendication n'est plus formulée en instance d'appel à l'égard des parties C.) et D.).

#### Quant à la réparation

SOC.1.) reproche au tribunal d'avoir entériné le rapport d'expertise judiciaire du 31 août 2007, elle conteste les montants indemnitaires évalués par l'expert HENGEN comme étant surfaits, et elle conclut au débouté de la demande pour frais de relogement et pour préjudice moral.

Les époux A.)B.) demandent de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il leur a alloué le montant en principal de 112.523,47 € à titre d'indemnisation du préjudice matériel et ils demandent qu'il soit procédé

à une réévaluation des montants alloués compte tenu du temps écoulé et des éventuelles dégradations supplémentaires ; ils demandent de voir nommer l'expert HENGEN avec pour mission de procéder à cette réévaluation.

Ils demandent la réalisation de travaux qu'ils précisent en ce qui concerne le pignon latéral gauche et le mur façade arrière.

Ils relèvent appel incident et demandent 8.000 € au titre de frais de logement, 1.800 € au titre de frais de nourriture, 15.000 € au titre de la perte de jouissance de l'immeuble et 2 x 10.000 € à titre de préjudice moral.

Concernant le montant de 53.162,20 € retenu par l'expert HENGEN à titre de réfection des fissures, ancrages et épinglage à titre de moins-value pour le cas où les travaux de réfection ne seraient pas réalisés, SOC.1.) fait valoir que ces travaux auraient été réalisés.

Les époux A.)-B.) répondent qu'à part la mise en place d'une paroi berlinoise, aucun autre travail de stabilité n'a été effectué, ni aucun travail de remise en état.

Ce point est à clarifier dans le cadre d'une mission d'expertise complémentaire.

Il en va de même des travaux dont les époux A.)-B.) demandent l'exécution.

La mission de l'expert portera encore sur l'évaluation précise et actualisée du coût des travaux de réparation, une évaluation respectivement actuelle et exacte étant demandée par les deux parties.

A l'exception des postes « réfection des fissures, ancrages, épinglage » et « peinture », SOC.1.) ne formule pas de contestation précise quant à l'évaluation retenue en première instance quant au coût des travaux de réparation.

Sous réserve de la réévaluation à faire par l'expert, la demande des époux A.)-B.) est donc à déclarer d'ores et déjà fondée quant aux postes menuiserie extérieure (fenêtres), sanitaire/chauffage, démontage et remontage de la cuisine, travaux de façade, revêtement de sol, travaux de jardinage, soit pour le montant de (5.737,20 + 3.795,00 + 3.047,50 + 12.042,80 + 7.483,77 + 1.955,00 = ) 34.061,27 €.

Le jugement entrepris est donc à réformer en ce qui concerne la condamnation au paiement qui est à prononcer d'ores et déjà relativement au coût des travaux de réparation.

Pour ce qui est des autres frais, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a alloué 4.000 € du chef de frais de logement à l'hôtel pendant la période du 18 mars 2006 au 17 avril 2006, SOC.1.) ne prouvant

pas qu'elle aurait pu mettre à la disposition des époux A.)-B.) un logement correspondant à leurs besoins ainsi qu'à ceux de leurs enfants et les époux A.)-B.) ne prouvant pas la nécessité d'une location de deux suites.

Le tribunal a débouté les époux A.)-B.) de leur demande en obtention d'une indemnité pour perte de jouissance au motif qu'il ne résulte pas des éléments du dossier qu'en dehors de la période d'évacuation de l'immeuble, une quelconque pièce de l'immeuble ait été inhabitable et que les époux A.)-B.) n'aient pas pu jouir de l'immeuble en entier.

En instance d'appel, les époux A.)-B.) font valoir à l'appui de ce chef de leur demande qu'ils n'ont pas pu jouir de leur maison durant la période pendant laquelle ils ont dû la quitter.

Etant donné que les époux A.)-B.) ont dû quitter leur maison pour vivre avec leurs enfants dans deux pièces avec toutes les restrictions et contraintes que cela implique, ils n'ont pas pu profiter du confort de leur propre logement pendant la période du 18 mars 2006 au 17 avril 2006 ; ils ont donc subi une perte de jouissance qui est évaluée ex aequo et bono à 2.000 €.

Quant au préjudice moral, les époux A.)-B.) font valoir que l'investissement dans l'acquisition de leur immeuble est le résultat de sacrifices, qu'ils ont été contraints d'évacuer la maison de toute urgence, que les fissures apparues soudainement ont fait craindre que la maison allait s'écrouler, qu'ils ont dû se réorganiser avec deux enfants en bas âge et vivre dans l'incertitude de savoir si les travaux de stabilité allaient être entrepris et, dans cette hypothèse, s'ils allaient être effectués rapidement.

La demande des époux A.)-B.) en obtention d'une indemnité pour préjudice moral est fondée en raison du fait qu'ils ont dû déguerpir d'urgence de leur domicile et réorganiser leur logement avec leur famille, en raison de la crainte que la situation impliquait et de l'incertitude quant à la durée de la période d'évacuation.

La décision entreprise est à confirmer quant à l'indemnisation pour préjudice moral à concurrence de 2 x 1.500 €.

Etant donné qu'il est plus coûteux de prendre ses repas au restaurant que de prendre ses repas à la maison et en considération de la période pendant laquelle la famille A.)B.) a dû recourir aux services de restaurants, les frais de nourriture sont évalués ex aequo et bono à 1.800 €.

La société SOC.1.) est donc à condamner au paiement de la somme de 4.000 + 2.000 + 3.000 + 1.800 = 10.800 €.

Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

SOC.1.) demande de réformer le jugement de première instance en ce qu'il l'a condamnée à payer une indemnité de procédure de 1.000 € aux époux A.)-B.) et à SOC.2.).

Les parties C.) et D.) demandent de condamner les parties appelantes à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 €.

SOC.2.) demande de condamner SOC.1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Les époux A.)-B.) demandent de condamner SOC.1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Au stade actuel de la procédure, les demandes présentées par les époux A.)-B.) sont à réserver.

La demande des époux C.)-D.) est à adjuger à concurrence de 1.000 € à l'encontre de SOC.1.) qui les a assignés en appel, puisqu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge exclusive les sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour leur défense.

Pour le même motif, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné SOC.1.) au paiement d'une indemnité de procédure à SOC.2.) et la demande de SOC.2.) présentée en instance d'appel est à adjuger à concurrence de 1.500 €.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel principal de la société anonyme SOC.1.) et l'appel incident de A.) et de B.),

dit l'appel principal non fondé en ce qui concerne :  
la responsabilité de la société anonyme SOC.1.) envers A.) et B.),  
la demande en garantie formulée par la société anonyme SOC.1.) contre la société anonyme SOC.2.),  
la demande des époux A.)-B.) portant sur les frais de logement et l'indemnisation pour préjudice moral,  
la demande de la société anonyme SOC.2.) en obtention d'une indemnité de procédure,

en déboute,

réformant :

dit la demande de A.) et de B.) pour perte de jouissance fondée pour le montant de 2.000 €,

dit la demande de A.) et de B.) pour frais de nourriture fondée pour le montant de 1.800 €,

condamne la société anonyme SOC.1.) à payer à A.) et B.) du chef de frais de logement, de frais de nourriture, de perte de jouissance et d'indemnité pour préjudice moral la somme de (4.000 + 1.800 + 2.000 + 3.000 =) 10.800 € avec les intérêts légaux à partir du 19 mars 2006 jusqu'à solde,

déclare la demande de A.) et de B.) du chef de frais pour travaux de réparation et de remise en état fondée au stade actuel de la procédure pour la somme de 34.061,27 €,

condamne la société anonyme SOC.1.) à payer d'ores et déjà de ce chef à A.) et B.) la somme de 34.061,27 €, avec les intérêts légaux à partir du 19 mars 2006 jusqu'à solde,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

nomme expert Jean-Claude HENGEN, ingénieur civil, demeurant à L-5652 Mondorf-les-Bains, 4, rue Michel Rodange, avec la mission :

de concilier les parties si faire se peut,

sinon, dans un rapport écrit et motivé :

de dire s'il y a encore lieu à exécution des travaux suivants :

- en ce qui concerne le pignon latéral droit : la mise en place d'une deuxième rangée d'ouvrage
- en ce qui concerne le mur façade arrière : soit le démontage de la terrasse existante, soit la mise en place d'une poutre en béton armé munie d'un ancrage et la réalisation d'une paroi berlinoise,

de dire si les travaux de réfection des fissures, les ancrages et les épingleages ont été réalisés, dans l'affirmative, de dire s'ils ont été réalisés conformément aux règles de l'art, dans la négative, de dire s'il y a lieu à réévaluation des frais afférents,

de dire s'il y a lieu à réévaluation des frais relatifs à la menuiserie extérieure, au sanitaire et au chauffage, au démontage et au remontage de la cuisine, aux travaux de peinture, aux travaux de façade, au revêtement de sol, aux travaux de jardinage, dans l'affirmative, de procéder à cette réévaluation,

charge le président de chambre Eliane EICHER du contrôle de cette mesure d'instruction,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 800 €,

ordonne à la société anonyme SOC.1.) de payer ladite provision à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard le 28 février 2013 et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avvertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après paiement ou consignation d'une provision supplémentaire,

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, au plus tard le 30 avril 2013,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

dit les demandes présentées en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile par la société anonyme SOC.2.) et par C.) et D.) partiellement fondées,

condamne la société anonyme SOC.1.) à payer à la société anonyme SOC.2.) une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOC.1.) à payer à C.) et D.) une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société anonyme SOC.1.) aux frais et dépens de l'instance,

condamne la société anonyme SOC.1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel pour autant qu'elle est dirigée contre la société anonyme SOC.2.), C.) et D.), et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEISEN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

réserve le surplus.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.