Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 65/25 - IX – CIV

Audience publique du trois juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00358 ; CAL-2023-00397 ; CAL-2023-00452 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Antoine SCHAUS, conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

**I.
Entre :**

La société anonyme **SOCIETE1.)**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3) la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparants par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société de droit belge **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.), inscrite au registre des sociétés sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par la société en commandite simple SOCIETE4.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) la société de droit belge **SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE5.), inscrite au registre des sociétés sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6) Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme **SOCIETE6.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

intimé aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 7) la société anonyme **SOCIETE7.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE8.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

- 8) la société à responsabilité limitée **SOCIETE9.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 9) la société anonyme **SOCIETE10.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. E n t r e :

La société de droit belge **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.), inscrite au registre des sociétés sous le numéroNUMERO3.), représentée par son par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par la société en commandite simple SOCIETE4.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparants par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 4) la société de droit belge **SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE5.), inscrite au registre des sociétés sous le numéroNUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 5) Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme **SOCIETE6.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au

registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

intimé aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 6) la société anonyme **SOCIETE7.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE8.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

- 7) la société à responsabilité limitée **SOCIETE9.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 8) la société anonyme **SOCIETE10.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 9) la société anonyme **SOCIETE1.)**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 14 mars 2023,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

III. E n t r e :

la société de droit belge **SOCIETE5.) SA**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE5.), inscrite au registre des sociétés sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg des 21 et 22 février 2023,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 22 février 2023,

comparants par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 4) Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.), en sa qualité de curateur de la faillite de la société anonyme **SOCIETE6.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.),

intimé aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 21 février 2023,

comparant par Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 5) la société anonyme **SOCIETE7.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 22 février 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE8.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Thomas FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

- 6) la société à responsabilité limitée **SOCIETE9.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 22 février 2023,

comparant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 7) la société anonyme **SOCIETE10.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 21 février 2023,

comparant par Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 8) la société anonyme **SOCIETE1.**), 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 22 février 2023,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 9) la société de droit belge **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.), inscrite au registre des sociétés sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 21 février 2023,

comparant par la société en commandite simple SOCIETE4.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

A la base, le litige a trait à l'action de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) (ci-après *les époux PERSONNE1.*)), assurés auprès de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après *SOCIETE2.*) tendant à l'indemnisation des conséquences dommageables résultant des dégâts survenus à leurs deux maisons d'habitation sises aux n° ADRESSE11.) et 267 de la ADRESSE12.) à L-ADRESSE13.), du fait de travaux de démolition d'un bâtiment préexistant et de construction d'une nouvelle résidence entrepris sur le fonds voisin, attenant à la maison d'habitation sise au n°ADRESSE11.).

A noter que la société anonyme de droit belge SOCIETE3.) SA (ci-après *SOCIETE3.*)), assurée « *tous risques chantier* » auprès de la société anonyme de droit belge SOCIETE5.) (ci-après *SOCIETE5.*) a, en sa qualité de maître d'ouvrage et d'entreprise générale de construction, réalisé les travaux de gros œuvre ; la société anonyme SOCIETE6.) SA, actuellement en faillite, (ci-après *SOCIETE6.*)), assurée en « *responsabilité civile exploitation* » par la compagnie d'assurances SOCIETE1.) S.A. (ci-après *SOCIETE1.*) a réalisé les travaux de terrassement et de reprise en sous-œuvre ; la société anonyme SOCIETE7.) S.A. (ci-après *SOCIETE7.*) a été chargée d'effectuer une étude du sol ; la société anonyme SOCIETE10.) S.A. (ci-après *SOCIETE10.*) est intervenue en qualité de conseil technique et la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) (ci-après *SOCIETE9.*) s'est vue confier une mission d'assistance et de conseil technique. Les dégâts ont été circonscrits sur base d'une expertise de PERSONNE3.), lequel a dressé son rapport préliminaire en date du 28 mars 2017 et son rapport final en date du 31 octobre 2018.

Saisi de l'assignation du 5 novembre 2019 des époux PERSONNE1.) et de SOCIETE2.) dirigée contre SOCIETE3.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE1.), SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) aux fins 1) de voir condamner SOCIETE3.), SOCIETE5.), SOCIETE6.), SOCIETE1.), SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 77.579,99 euros à titre de frais de réparation, le montant de 12.600.- euros à titre de perte de jouissance, le tout avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2018 (date du dépôt du rapport d'expertise final au greffe du tribunal), sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral et 2) de voir condamner solidairement, sinon in solidum, SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 7.583,83 euros à titre des frais d'expertise avancés et le montant de 502,66 euros à titre de frais de signification de l'assignation en référé-expertise du 21 juin 2016, ainsi qu'une indemnité de procédure de 7.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais et dépens de l'instance, le tribunal de

Luxembourg, statuant contradictoirement, a, par jugement n°2021TALCH20/00013 du 28 janvier 2021 :

- rejeté le moyen tiré du libellé obscur,
- dit que l'exploit d'assignation du 5 novembre 2019 est régulier
- invité les parties à conclure sur le fond de l'affaire.

Par un second jugement n°2023TALCH20/00002 du 5 janvier 2023, le tribunal, statuant contradictoirement, a :

- dit non fondée la demande des époux PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de SOCIETE7.), de SOCIETE10.), de SOCIETE9.) et en a débouté,
- dit fondée la demande des époux PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de SOCIETE3.) sur base de l'article 544 du Code civil et à l'encontre d'SOCIETE5.) sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance,
- dit fondée la demande des époux PERSONNE1.) dirigée à l'encontre d'SOCIETE6.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et à l'encontre de SOCIETE1.) sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance,
- partant, condamné in solidum SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 77.579,99 euros, au titre de coût des travaux de réparation, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- fixé la créance des époux PERSONNE1.) à l'encontre d'SOCIETE6.) au titre du coût des travaux de réparation des désordres au prédit montant de 77.579,99 euros,
- condamné in solidum SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 12.600.- euros, au titre de perte de jouissance, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- fixé la créance des époux PERSONNE1.) à l'encontre d'SOCIETE6.) au titre de perte de jouissance au prédit montant de 12.600.- euros,
- condamné in solidum SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 1.000.- euros, au titre de réparation du préjudice moral,
- fixé la créance des époux PERSONNE1.) à l'encontre d'SOCIETE6.) au titre de réparation du préjudice moral au prédit montant de 1.000.- euros,
- constaté que SOCIETE2.) S.A. est subrogée dans les droits de ses assurés, les époux PERSONNE1.), pour ce qui est des frais de l'expertise judiciaire,

- partant, condamné in solidum SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) le montant de 7.583,83 euros au titre des frais d'expertise,
- fixé la créance de SOCIETE2.) à l'encontre d'SOCIETE6.), au titre des frais d'expertise, au prédit montant de 7.583,83 euros,
- condamné in solidum SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE1.) et à SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- fixé la créance des époux PERSONNE1.) et de SOCIETE2.) à l'encontre d'SOCIETE6.), au titre d'indemnité de procédure, au prédit montant de 2.000.- euros,
- débouté SOCIETE9.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,
- dit que les frais et dépens y compris ceux de la procédure de référé sont à supporter in solidum par SOCIETE3.), SOCIETE5.), SOCIETE1.) et SOCIETE6.).

A l'appui de leurs demandes, *les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.)* ont fait plaider que les travaux de construction réalisés sur le fonds voisin, notamment les travaux de terrassement et de reprise en sous-œuvre, auraient causé des dommages importants à leurs immeubles, surtout à celui sis au n°ADRESSE11.), directement attenant au chantier litigieux ; que dès le démarrage des travaux, des fissures seraient apparues sur la façade avant et arrière et à l'intérieur de la maison d'habitation, lesquelles se seraient aggravées au fur et à mesure de l'avancée des travaux ; que SOCIETE3.) et SOCIETE6.) auraient déclaré le sinistre auprès de leur assurance respective, lesquelles auraient chacune mandaté un bureau d'expertise en vue d'évaluer les dommages accrus aux époux PERSONNE1.) et de fixer le montant de l'indemnisation à leur allouer ; que les montants retenus par le cabinet d'expertise NOMEX (pour SOCIETE1.), confirmés par le cabinet d'expertise QUEWET et Associés (pour SOCIETE5.), auraient été fixés de façon discrétionnaire sans précision aucune quant au mode de calcul et quant aux critères d'évaluation retenus pour l'estimation des dommages et ne correspondraient pas à l'envergure des travaux de remise en état réellement nécessaires, de sorte qu'une expertise judiciaire aurait été sollicitée puis ordonnée en date du 16 septembre 2016 ; qu'il résulterait des conclusions formelles de l'expert judiciaire sur les causes et origines des dégâts constatés qu'il y aurait un lien certain de cause à effet entre les travaux de construction et les désordres affectant leurs immeubles.

Ils ont ainsi recherché la responsabilité de SOCIETE3.) principalement sur base de l'article 544 du Code civil en sa qualité de propriétaire du fonds voisin au moment de la survenance des dégâts, subsidiairement sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du même code, en sa qualité de gardienne du chantier litigieux, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pour le cas où SOCIETE6.) serait à considérer comme gardienne du chantier, ils ont recherché la responsabilité de celle-ci principalement sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, sinon sur base de l'alinéa 3 du prédit article, en sa qualité de commettante des préposés ayant réalisé les travaux à l'origine des dégâts et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) ont été assignées sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Enfin, ils ont exercé à l'encontre d'SOCIETE5.) et de SOCIETE1.) l'action directe légale prévue par l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance et le privilège du tiers lésé d'un accident sur l'indemnité d'assurance due par l'assureur du responsable découlant de l'article 2102-8 du Code civil.

SOCIETE3.) et SOCIETE5.) n'ont pas conclu au fond.

SOCIETE7.) a fait valoir que le rapport de l'expert PERSONNE3.) ne lui serait pas opposable.

Subsidiairement, le rapport PERSONNE3.) ne contiendrait aucune argumentation technique permettant de conclure que l'étude du sol réalisée par ses soins serait erronée. Son étude aurait indiqué la norme à respecter par les entreprises de construction et sa mission n'aurait pas consisté à vérifier si cette norme était effectivement suivie. Les désordres ne seraient pas dus à une mauvaise interprétation des conditions géotechniques mais à une mauvaise exécution des travaux de reprises en sous-œuvre, réalisés par SOCIETE6.).

Elle a encore contesté la demande en garantie de SOCIETE9.) motif pris qu'elle aurait uniquement procédé à la réalisation d'une étude du sol et n'aurait jamais exécuté d'autres travaux sur le chantier.

Enfin, les montants réclamés ne seraient pas fondés.

SOCIETE10.) n'a pas conclu au fond.

SOCIETE9.) a affirmé avoir, dès la date du 19 août 2013, attiré l'attention des parties sur la nécessité d'envisager des dispositifs complémentaires afin de stabiliser le bâtiment avoisinant et demandé expressément la communication des plans d'exécution. En outre, elle aurait attiré l'attention des parties sur la nécessité de maintenir le niveau de terrassement de telle sorte qu'il n'y ait pas de décompression du sol. Au vu des difficultés d'exécution mises en avant par SOCIETE6.) et le non-respect des recommandations formulées par SOCIETE7.), elle aurait émis des réserves formelles.

Même à supposer que sa responsabilité soit engagée, elle a demandé à voir retenir un partage de responsabilités qui lui serait largement favorable, ne dépassant en tout cas pas 10%, étant donné qu'il résulterait des éléments du

dossier qu'elle aurait toujours tout mis en œuvre aux fins d'une bonne exécution des travaux.

En tout état de cause, les montants réclamés seraient contestés.

À titre subsidiaire, elle a demandé à être tenue quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre par les assignés ayant exécuté les travaux incriminés par l'expert.

SOCIETE1.) a fait valoir que les désordres imputables à son assurée *SOCIETE6.)*, consistant dans le non-respect des instructions techniques, à savoir des normes élémentaires de prudence et de sécurité, seraient exclus du contrat d'assurance.

À titre subsidiaire et à supposer que l'appel en garantie soit déclaré fondé, elle a contesté le quantum des montants réclamés.

SOCIETE6.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la demande en indemnisation.

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal, après avoir rejeté les moyens d'irrecevabilité liés à l'acte introductif d'instance pour absence de fondement, a déclaré la demande des époux *PERSONNE1.)* recevable à l'égard de *SOCIETE3.)* sur base de l'article 544 du Code civil pour avoir revêtu la qualité de maître de l'ouvrage.

Il a ensuite retenu que la relation directe de cause à effet entre les travaux de construction de la nouvelle résidence et la cause des désordres affectant les maisons des époux *PERSONNE1.)* est, au vu des conclusions de l'expert *PERSONNE3.)*, établie en cause, justifiant ainsi la responsabilité de *SOCIETE3.)* sur base de l'article 544 du Code civil et par voie de conséquence l'action directe des époux *PERSONNE1.)* à l'égard de *SOCIETE5.)*, sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

SOCIETE5.) a de ce fait été tenue in solidum avec son assurée *SOCIETE3.)*, d'indemniser les époux *PERSONNE1.)*.

Ce même tribunal a considéré ensuite, pour rejeter la demande contre *SOCIETE6.)* sur base de l'article 1384, alinéas 1^{er} et 3 du Code civil, que cette dernière ne s'était pas vue transférer la garde du chantier, seuls certains travaux ponctuels lui ayant été confiés, et n'était pas davantage le commettant du promoteur.

Il a ensuite déclaré la demande contre *SOCIETE6.)* fondée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au vu du rapport d'expertise retenant une exécution contraire aux règles de l'art des travaux de reprise en sous-œuvre.

Il a enfin rejeté l'argumentation de *SOCIETE1.)* à défaut pour cette dernière d'établir que les conditions générales dont elle se prévaut - par ailleurs non versées en leur intégralité - soient effectivement celles régissant la police

d'assurance conclue par SOCIETE6.) et justifient son moyen tiré du défaut de couverture.

SOCIETE1.) a par conséquent été tenue in solidum avec SOCIETE6.) à l'égard des époux PERSONNE1.).

SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) ont été mis hors cause en l'absence de faute établie à leur égard.

Quant à l'indemnisation des époux PERSONNE1.), les juges de première instance ont entériné le rapport d'expertise judiciaire, rejetant l'application d'un coefficient de vétusté tel que soulevé par SOCIETE1.), et déclaré la demande fondée pour le montant de 77.579,99 euros retenu par l'expert PERSONNE3.) au titre de frais de réparation, montant avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, qui vaut mise en demeure, jusqu'à solde.

Ces mêmes juges ont encore déclaré la perte de jouissance de l'appartement sis au rez-de-chaussée, en raison d'une utilisation limitée, correctement évaluée par l'expert PERSONNE3.) à une somme forfaitaire de 12.250.- euros.

Ils ont de même entériné le montant de 350.- euros retenu par l'expert au titre de perte de jouissance pour le second appartement. Ils leur ont enfin alloué un montant de 1.000.- euros à titre de préjudice moral.

La demande de SOCIETE2.) a été déclarée fondée par les juges en ce qui concerne les frais de l'expertise judiciaire à hauteur de 7.583,83 euros.

Une indemnité de procédure de 2.000.- euros a enfin été allouée aux époux PERSONNE1.) et à SOCIETE2.).

SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) ont ainsi été condamnés in solidum au paiement de ces différents montants.

Au vu de l'état de faillite d'SOCIETE6.), ces mêmes juges n'ont pas prononcé de condamnation à son égard, mais ont fixé la créance des époux PERSONNE1.) et de SOCIETE2.) à l'égard d'SOCIETE6.) à hauteur des prédicts montants sans prise en compte toutefois des intérêts de retard au vœu de l'article 451 du Code de commerce.

De ce jugement, signifié les 1^{er} et 2 février 2023, SOCIETE5.) a fait appel par exploit des 21 et 22 février 2023 (rôle CAL-2023-00452), SOCIETE1.) a fait appel le 6 mars 2023 (rôle CAL-2023-00358) et SOCIETE3.) a fait appel le 14 mars 2023 (rôle CAL-2023-00397), étant précisé que le jugement n°2021TALCH20/00013 du 28 janvier 2021 a également été entrepris par cette dernière.

Les rôles CAL-2023-00358, CAL-2023-00397 et CAL-2023-00452 ont été joints suivant ordonnance du magistrat de la mise en état du 21 septembre 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 18 novembre 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 12 mars 2025. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Discussion

A l'appui de son acte d'appel, *SOCIETE5.*) demande à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée à prendre en charge les divers postes de préjudice des époux *PERSONNE1.*), de faire droit à son argumentation de défense et de la décharger de l'ensemble des condamnations prononcées en première instance.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, l'appelante, qui n'a pas conclu au fond en première instance, soulève principalement la prescription de la demande formée à son encontre, l'assignation au fond n'étant pas intervenue endéans le délai de trois ans en application de l'article 44 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (ci-après « la loi sur le contrat d'assurance »).

A titre subsidiaire, elle invoque des exclusions de garantie applicables conformément aux articles 14 de la loi sur le contrat d'assurance et 9A 1) à 4) des conditions générales de la police d'assurance en cas de faute lourde du preneur d'assurance, de l'assuré ou du bénéficiaire ; en l'occurrence, *SOCIETE6.*), sous-traitant de *SOCIETE3.*), aurait effectué son terrassement et les reprises en sous-œuvre sans respecter les règles de l'art et en ignorant les préconisations de *SOCIETE7.*) et de *SOCIETE9.*).

Plus subsidiairement, elle fait plaider qu'en tant qu'assureur TRC second en rang, c'est-à-dire n'intervenant qu'après que l'assureur RC de l'assuré responsable, en l'espèce, *SOCIETE6.*) soit intervenu, elle ne pourrait être condamnée qu'au reliquat correspondant à la différence entre le montant total du sinistre et la somme à laquelle l'assureur RC d'*SOCIETE6.*) serait lui-même condamné à prendre en charge et ce dans la limite de la franchise de 50.000.- euros.

Plus subsidiairement encore, elle conteste les montants indemnitaires retenus par l'expert et demande, en tout état de cause, à voir appliquer un coefficient de vétusté.

SOCIETE1.), pour sa part, conclut à la réformation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu son obligation de réparation en sa qualité d'assureur d'*SOCIETE6.*) en application de l'action directe. Pour ce faire, elle maintient son argumentation déjà développée devant le tribunal, à savoir, que les désordres imputables à son assurée *SOCIETE6.*) consistant dans le non-respect des instructions techniques, à savoir des normes élémentaires de prudence et de sécurité, seraient exclus du contrat d'assurance conformément aux dispositions de la police d'assurance responsabilité civile n°*NUMERO9.*) du 10 avril 2014 et des conditions générales applicables au contrat d'assurance.

Elle demande ainsi à être déchargée de la garantie principalement en application de l'article 14, alinéa 1^{er} de la loi sur le contrat d'assurance puisque le sinistre aurait été causé par la faute intentionnelle ou dolosive de son assurée, subsidiairement en application de l'article 14, alinéa 2 de la loi sur le contrat d'assurance attendu que le sinistre ferait l'objet de plusieurs exclusions de garantie, notamment à l'article 2.3.5 des « CONDITIONS GENERALES POUR L'ASSURANCE EASY-PROTECT PRO - EAC/2013/15196 » applicables au contrat d'assurance n° NUMERO9.).

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros par chacune des parties intimées.

SOCIETE3.) demande à la Cour de réformer les jugements n°2021TALCH20/00013 du 28 janvier 2021 et n°2023TALCH20/00002 du 5 janvier 2023 dans toute leur teneur, de faire droit à son argumentation de défense et de la décharger des condamnations prononcées en première instance.

Après avoir longuement rappelé le contexte factuel, elle développe, concernant le jugement n°2021TALCH20/00013 du 28 janvier 2021, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance. Elle reproche ainsi au tribunal d'avoir rejeté à tort l'exception de libellé obscur de l'exploit d'assignation du 5 novembre 2019 en refusant notamment de retenir l'absence de ventilation des demandes par rapport à chaque partie défenderesse, ainsi que l'absence de motivation de l'obligation solidaire et l'absence de division de la demande entre les parties demandresses.

Au fond, elle critique le jugement n°2023TALCH20/00002 du 5 janvier 2023 en ce qu'il a retenu sa responsabilité sur base de l'article 544 du Code civil, dans la mesure où s'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement des lots du projet immobilier dont elle était promoteur, elle n'aurait plus été propriétaire, sinon plus seule propriétaire du fonds voisin de l'immeuble endommagé.

Subsidiairement, elle estime s'être exonérée de sa responsabilité par la faute d'un tiers, en l'occurrence *SOCIETE6.)*, tel que l'aurait retenu l'expert *PERSONNE3.)* dans son rapport.

En tout état de cause, elle conteste les montants réclamés : le coefficient de vétusté retenu par l'expert serait notamment à revoir à la hausse ; la coordination des travaux évaluée à 8% ne serait pas justifiée et la durée de 15 mois pour le trouble de jouissance serait exagérée. Elle demande en conséquence à voir réduire sa condamnation à de plus justes proportions, ne pouvant pas dépasser 10% des montants retenus.

Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par conclusions subséquentes, elle conclut à la recevabilité de son appel contre *SOCIETE7.)*, *SOCIETE10.)* et *SOCIETE9.)*, dans la mesure où il y

aurait lieu d'éviter un risque de contrariété de décisions rendant impossible toute exécution simultanée.

Elle conclut encore à l'irrecevabilité de l'appel incident des époux PERSONNE1.) portant sur le dommage moral, ces derniers lui ayant fait signifier le jugement n°2023TALCH20/00002 du 5 janvier 2023 sans réserve en date du 1^{er} février 2023. La demande des époux PERSONNE1.) au titre des frais et honoraires d'avocat serait irrecevable pour absence de division, sinon non fondée, étant donné que ce serait la seule responsabilité d'SOCIETE6.) qui serait en jeu.

Concernant le moyen de prescription invoqué par SOCIETE5.), elle fait plaider que le contrat d'assurance serait régi par la loi belge, que dans la mesure où elle aurait introduit une déclaration de sinistre auprès de son assureur en temps utile, la prescription aurait été interrompue et n'aurait recommencé à courir qu'après le jugement du 5 janvier 2023, lorsque son assureur lui aurait notifié son refus de couverture, pour être à nouveau interrompue par l'acte d'appel du 14 mars 2023.

S'agissant de l'exclusion de garantie, elle réplique qu'aucune faute intentionnelle sinon lourde justifiant une telle exclusion ne serait rapportée dans son chef, étant rappelé que la responsabilité d'SOCIETE6.) ne saurait lui être imputée.

Elle objecte quant à la demande de SOCIETE1.) sur base de l'article 14, alinéa 1^{er} de la loi du 27 juillet 1997 que cette dernière resterait en défaut de prouver un élément intentionnel ou dolosif dans le chef d'SOCIETE6.). Elle ajoute quant à l'article 14, alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 que les clauses d'exclusion visées par SOCIETE1.) (articles 2.3.5 et V.1.1) seraient libellées en des termes généraux et ne définiraient pas la faute lourde, de sorte qu'elles seraient contraires au prédit article.

Enfin, la demande des époux PERSONNE1.) et du SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure de 7.500.- euros serait irrecevable pour absence de division. De son côté, elle réclame une indemnité de procédure de 1.000.- euros à chacune des parties intimées.

SOCIETE9.) conclut à l'irrecevabilité des appels dirigés contre elle, les parties appelantes n'ayant pas conclu contre elle en première instance et le présent litige n'étant pas indivisible.

Subsidiairement, les parties appelantes ne formeraient aucune demande à son égard et très subsidiairement sa responsabilité ne pourrait être engagée pour les raisons déjà invoquées en première instance. Elle conclut ainsi à la confirmation du jugement entrepris et au rejet de l'appel.

Elle sollicite encore la condamnation solidaire, sinon in solidum des parties appelantes à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

SOCIETE7.) conclut également à l'irrecevabilité des appels pour défaut d'intérêt à agir contre elle.

Au fond, elle reprend son argumentation de première instance et notamment l'inopposabilité de l'expertise *PERSONNE3.)* à son égard. Elle conclut ainsi à la confirmation du jugement entrepris sauf en ce que ce jugement retient que le rapport *PERSONNE3.)* a valeur de preuve à son égard.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

SOCIETE10.), après avoir expliqué sa relation contractuelle avec *SOCIETE3.)*, fait l'historique des faits et relate l'avis de l'expert *QUEWET* (pour *SOCIETE5.)*) incriminant *SOCIETE6.)*, ainsi que l'expertise *PERSONNE3.)* ne retenant aucun manquement de sa part en lien avec le sinistre, soulève le libellé obscur des actes d'appels du 21 février et 6 mars 2023, sinon l'irrecevabilité de ces actes alors qu'elle n'aurait pas été l'adversaire des parties appelantes en première instance.

Quant au fond, elle conclut à la confirmation du jugement déferé en ce qui la concerne.

Elle réclame également une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) se rapportent à la sagesse de la Cour en ce qui concerne les actes d'appel des 21 février, 6 mars et 14 mars 2023. Après avoir repris la chronologie des faits, ils rappellent la teneur des dégâts constatés par l'expert judiciaire ainsi que les conclusions de cet expert portant tant sur les causes techniques que sur les causes organisationnelles des dégâts.

En droit, ils concluent quant à la recevabilité de l'exploit introductif d'instance, que ce dernier serait clair, précis et détaillé ; que *SOCIETE3.)* n'aurait pu se méprendre sur le sens et la portée de la demande et que *SOCIETE3.)* ne rapporterait en tout état de cause pas la preuve d'avoir subi un quelconque grief. Au fond, ils reprennent leur argumentation quant à la responsabilité de *SOCIETE3.)* sur base de l'article 544 du Code civil.

Concernant le moyen de prescription invoqué par *SOCIETE5.)*, ils font plaider que l'action directe serait à détacher de celle dont dispose l'assuré contre l'assureur et serait de ce fait soumise aux délais de droit commun ; qu'à défaut, le contrat d'assurance étant régi par la loi belge, dans la mesure où l'assurée, en l'occurrence, *SOCIETE3.)*, aurait introduit une déclaration de sinistre auprès de son assureur en temps utile, la prescription aurait été interrompue et enfin l'assignation en référé expertise du 21 juin 2016 aurait en tout état de cause valablement interrompu la prescription.

S'agissant de l'exclusion de garantie, ils font valoir que seule une faute intentionnelle sinon lourde pourrait justifier une telle exclusion, étant rappelé que si la responsabilité d'*SOCIETE6.)* semblerait démontrée, une intention dolosive ne serait pas établie dans son chef.

Quant à l'existence de franchises contractuelles, il ne ressortirait pas des conditions particulières d'SOCIETE5.) qu'elle n'interviendrait qu'en assurance de second rang après l'assurance RC de l'assuré responsable. La police d'assurance de SOCIETE3.) n'aurait pas été souscrite en complément d'une autre et constituerait bien une couverture de premier rang. Tout au plus il y aurait lieu de déduire une franchise de 2.500.- euros par sinistre et par bâtiment/construction pour le maître de l'ouvrage. Les montants retenus par l'expert seraient à confirmer.

Par rapport à l'acte d'appel de SOCIETE1.), ils contestent la justification des motifs d'exclusion de garantie invoqués par l'assureur. La faute imputable à SOCIETE6.) ne serait pas à qualifier de faute dolosive ou lourde prévue par l'article 14, alinéa 1^{er} de la loi du 27 juillet 1997. Quant au défaut de couverture en application de l'article 14, alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997, ils contestent que les conditions générales versées soient une version applicable à la police d'assurance souscrite par SOCIETE6.).

Par ailleurs, l'exclusion de garantie visée (point 5 de l'article 2.3) serait limitée aux inobservances des règles de l'art (à supposer leur caractère intentionnel ou inexcusable démontré ce qui ne serait pas le cas) imputables à la direction de l'entreprise assurée et non, comme en l'espèce, aux préposés ayant exécuté les travaux de reprise en sous-œuvre.

De même, l'exclusion visée à l'article V.1.1, outre qu'il s'agirait d'une règle générale ne s'appliquant pas en présence d'une règle spéciale telle celle figurant à l'article 2.3.5 cité ci-avant, ne s'appliquerait nécessairement pas au cas d'espèce, dès lors que les dommages auraient été causés par des préposés d'SOCIETE6.), laquelle serait civilement responsable sur base de l'article 1384 du Code civil.

Quant aux contestations concernant les montants des dommages invoqués, ils se reportent aux conclusions de l'expert judiciaire lequel aurait pris position sur ces reproches à la suite du dépôt du rapport d'expertise préliminaire et aurait néanmoins maintenu son avis.

Les époux PERSONNE1.) relèvent appel incident en ce qui concerne le montant leur octroyé à titre de dommage moral, pour être insuffisant au regard du préjudice subi et qu'il y aurait lieu d'augmenter à 5.000.- euros. Cet appel serait recevable en vertu de l'article 571, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile. Aucun acquiescement ne saurait être retenu dans leur chef.

Les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) demandent encore remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés comme suit : SOCIETE2.) réclame un montant de 10.067,25 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat de l'instance de référé et de la première instance qu'elle aurait pris en charge sur base d'une assurance protection juridique souscrite par les époux PERSONNE1.).

Ces derniers réclament un montant de 11.990,80 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat de l'instance d'appel qu'ils devraient supporter eux-mêmes, l'assurance protection juridique citée étant limitée. SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) seraient à condamner solidairement, sinon in solidum à leur payer ces montants.

Ils seraient encore à condamner à leur payer une indemnité de procédure de 7.500.- euros pour l'appel.

Maître Moritz GSPANN, pris en sa qualité de curateur d'*SOCIETE6.)* se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les demandes des parties.

Appréciation de la Cour

- *Régularité des appels de SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE1.) vis-à-vis de SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) et ce au regard de la circonstance que des revendications entre ces parties n'avaient pas été formulées en première instance*

L'appel ne peut être dirigé que contre les parties auquel une partie était opposée en première instance, à moins que le litige ne soit indivisible.

En l'occurrence, il ne ressort pas du dossier que les appelantes aient conclu contre les intimées ou fait l'objet d'une demande de leur part, ce que les appelantes ne prétendent d'ailleurs pas.

Aucun des deux jugements ne prononce de condamnation des appelantes à l'encontre d'une de ces trois intimées. Ces parties ont aussi été mises hors cause en première instance, dans la mesure où leur responsabilité dans la cause des dégâts n'a pas été retenue.

Par ailleurs, un litige est indivisible lorsqu'il résulterait une impossibilité absolue d'exécution de l'arrêt à intervenir avec le jugement maintenu.

La jurisprudence luxembourgeoise est fixée en ce sens que toutes les fois que l'objet du litige est indivisible, le souci d'éviter que ne soient rendues des décisions contradictoires ou inexécutables si leur autorité ne s'étend pas à tous les cointéressés, commande d'assigner en appel toutes les parties ayant figuré en première instance et ayant un intérêt au procès.

Reste à savoir quand l'objet d'un litige est indivisible et ne peut donner lieu qu'à une seule et même solution.

Faute de critère précis, la doctrine et la jurisprudence prennent généralement pour base l'impossibilité de fait qu'il y aurait d'exécuter deux décisions judiciaires, l'une rendue contre la partie non appelante et l'autre rendue en faveur de la partie qui a interjeté appel. Certaines décisions ont retenu comme critère d'indivisibilité l'impossibilité de différencier la situation des divers intéressés.

Or, en l'espèce l'objet du litige apparaît comme divisible, les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) pouvant parfaitement se contenter d'une condamnation à l'égard des seules parties appelantes.

Par ailleurs et en tout état de cause, l'obligation pour les appelantes d'intimer toutes les parties présentes en première instance dans le cas où le litige est indivisible ne dispense pas les appelantes des formalités prévues aux articles 585 et 586 du Nouveau Code de procédure civile et notamment de spécifier l'objet de l'appel par rapport à tous les intimés.

S'il est vrai que la nullité de l'acte d'appel peut seulement être prononcée si les conditions prévues à l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies, il reste que SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) subissent en l'occurrence un préjudice et que leurs droits ont été violés étant donné qu'elles restent dans l'ignorance totale de l'objet de l'appel et des éventuelles revendications à leur égard et qu'elles ne peuvent opposer utilement leurs moyens.

Il s'ensuit que les appels sont irrecevables à l'égard des intimés SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.).

- *Recevabilité des appels principal et incident*

Les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) se sont rapportés à prudence de justice quant à la recevabilité des actes d'appel des 21 février, 6 mars et 14 mars 2023 en la pure forme.

Dans la mesure où ces appels ne sont pas autrement contestés et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que ceux-ci sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délais de la loi.

SOCIETE3.), de son côté, conclut à l'irrecevabilité de l'appel incident des époux PERSONNE1.) portant sur le dommage moral, motif pris que ces derniers lui auraient fait signifier le jugement n°2023TALCH20/00002 du 5 janvier 2023 sans réserve.

En vertu de l'article 571 du Nouveau Code de procédure civile, l'intimé peut interjeter incidemment appel en tout état de cause, quand même il aurait signifié le jugement sans protestation.

L'acquiescement donné au jugement antérieurement à l'appel principal, qu'il soit déduit de la signification du jugement ou de son exécution, n'est que conditionnel en ce qu'il est soumis à l'acceptation du jugement par l'autre partie et n'empêche pas son auteur de faire appel incident en cas d'appel principal. Pour valoir acquiescement pur et simple rendant l'appel incident irrecevable, l'acquiescement doit intervenir après la signification de l'acte d'appel et en connaissance de cause de cette signification (cf. Thierry Hoscheit : Le droit

judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg no 980 p. 498 et jurisprudence y citée).

Il suit des considérations qui précèdent que la signification du jugement n°2023TALCH20/00002 du 5 janvier 2023 par les époux PERSONNE1.) à PERSONNE4.) avant la signification de l'acte d'appel de cette dernière ne saurait valoir acquiescement audit jugement.

L'appel incident est dès lors également recevable.

Il y a partant lieu d'examiner le bien-fondé des appels principal et incident.

- *Au fond*

1. *L'appel du 14 mars 2023 visant l'exploit d'assignation du 5 novembre 2019*

Dans un souci de logique juridique, la Cour analysera d'abord l'appel de SOCIETE3.) critiquant le jugement n°2021TALCH20/00013 du 28 janvier 2021 en ce qu'il n'a pas fait droit à sa demande en nullité *de l'assignation du 5 novembre 2019* pour absence de ventilation de la demande entre les parties demanderesses, pour absence de division de la demande entre les parties défenderesses et pour défaut de motivation de l'obligation solidaire.

La Cour renvoie à l'exposé exhaustif des magistrats de première instance relatif au régime juridique et aux principes régissant l'exception de libellé obscur qui trouve son fondement légal dans l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et constitue une nullité de forme soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du même code, pour faire partie intégrante du présent arrêt.

- *Défaut de ventilation de la demande*

Le reproche maintenu en instance d'appel par SOCIETE3.) consistant à critiquer l'assignation introductive du fait de l'absence de ventilation de la demande entre les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.), vise une inobservation des prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

La question est en effet de savoir si ces parties qui agissent en commun dans un même exploit peuvent se limiter à revendiquer un montant global ou doivent préciser la part devant revenir à chacune d'elles.

La Cour relève qu'un exploit introductif d'instance par lequel deux ou plusieurs parties demandent à se voir allouer un montant global sans déterminer la part de ce montant devant revenir à chacune d'elles, est affecté d'un manque de clarté en ce qui concerne les revendications respectives desdites parties.

Néanmoins, la Cour ne conçoit pas dans quelle mesure le fait de ne pas savoir quelle part du montant doit revenir à chaque partie serait de nature à atteindre

ses intérêts ou à limiter ses droits de la défense, l'appelante n'argumentant pas, en l'espèce, sur ce point au-delà de l'affirmation générale selon laquelle elle serait gênée dans le choix des moyens de défense adéquats.

La question essentielle pour l'appelante est celle de savoir sur quelle base juridique et factuelle sa responsabilité est recherchée, la répartition du montant indemnitaire entre les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) étant secondaire par rapport à cette question.

Le défaut de ventilation de la demande entre eux ne saurait partant entamer d'une quelconque manière les droits de SOCIETE3.).

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit au moyen du libellé obscur sous ce rapport.

- Défaut de ventilation du côté de la défense

S'agissant du reproche maintenu en appel tenant à l'absence de la division de la demande des époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) entre les sept parties défenderesses, il est de principe que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse, soit qu'elle doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'acte d'assignation.

La question de la division de la demande entre les différentes entreprises intervenues sur le chantier ne se pose pas en l'espèce, dès lors que les parties demanderesses ne soutiennent pas dans leur acte introductif d'instance, que chacune des parties défenderesses ne serait tenue qu'à une partie de la réparation du dommage déploré, mais font valoir au contraire que les parties défenderesses seraient tenues solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout.

Dans la logique de la demande telle que formulée, chacune des parties défenderesses étant tenue pour responsable pour l'intégralité du dommage, une division de la demande était inconcevable. En réclamant paiement de l'intégralité du dommage à chacune d'elles, les parties défenderesses sont tenues d'assurer leur défense individuellement pour chacun des dommages allégués et l'acte introductif ne saurait être affecté de nullité du fait de l'absence de division.

Il convient encore de rejeter le moyen du libellé obscur dans le contexte de la division de la demande.

- Défaut de motivation de l'obligation solidaire

En l'occurrence, la Cour constate tout d'abord, à l'instar du tribunal, que dans la partie « I. En fait » de l'exploit introductif, les demandeurs exposent les rétroactes en rapport avec la construction d'une nouvelle résidence avoisinant leurs immeubles, reviennent ensuite sur les rapports contractuels liant les différentes parties défenderesses et aux missions assignées à celles-ci puis

font état de l'apparition de désordres ayant mené aux différentes expertises et notamment à la procédure de référé-expertise (cf. point I.1 intitulé : « *Chronologie des faits* », p. 2 à 5). Ils expliquent ensuite le contenu de ces différentes expertises (cf. point I.2 intitulé : « *Les dégâts constatés par l'expert* », p. 5 à 6). Ils reproduisent encore différents passages du rapport d'expertise judiciaire en vue de justifier la responsabilité délictuelle des parties assignées (cf. point I.3 intitulé : « *Les conclusions de l'expert quant aux causes et origines des dégâts* », p.6 à 9).

La Cour relève ensuite que la partie « *II. En droit* » de l'assignation a trait au point 1) à l'exposé des bases légales sur lesquelles une responsabilité pourrait être engagée selon les demandeurs à l'égard de chacune des parties demanderesses (cf. point II.1 intitulé : « *Bases légales invoquées* », p.9 à 12).

Enfin les parties demanderesses expliquent les préjudices leur causés tout comme les condamnations requises du fait des désordres affectant les immeubles, le tout après avoir fait état et analysé de façon séparée les différents préjudices qu'elles prétendent avoir subi (cf. point II.2 intitulé : « *Le préjudice des parties requérantes* », p.12 à 15).

En ce qui concerne la responsabilité des assureurs, à savoir les parties assignées sub 2) et 4), il est précisé dans l'assignation que les parties assignées sub 1) et 3) et les parties assignées sub 2) et 4) sont liés par des contrats d'assurances dont les conditions sont exposées sous le point I.1) de l'exploit. Les demanderesses expliquent encore que l'action directe prévue à l'article 89 de la loi modifiée sur le contrat d'assurances a pour objet de donner à la victime d'un dommage la possibilité de s'adresser directement à l'assureur du responsable.

Au dispositif dudit exploit, les parties demanderesses sub 1) et 2) demandent la condamnation solidaire sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 77.579,99 euros à titre de frais de réparation, le montant de 12.600.- euros à titre de perte de jouissance, le tout avec les intérêts légaux à partir du 18 décembre 2018 (date du dépôt du rapport d'expertise final au greffe du tribunal), sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral. La partie demanderesse sub 3) demande la condamnation solidaire sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 7.583,83 euros à titre de frais d'expertise avancés et le montant de 502,66 euros à titre de frais de signification de l'assignation en référé-expertise du 21 juin 2016.

L'assignation permet ainsi de dégager que la responsabilité solidaire, sinon in solidum des parties défenderesses est recherchée en raison de leur intervention sur le chantier et de leur participation aux travaux qui seraient la cause des désordres. Selon les demandeurs, les dégâts seraient dus à l'action conjuguée des divers intervenants, de sorte qu'elles seraient tenues ensemble avec l'assureur, solidairement sinon in solidum à indemniser les préjudices occasionnés.

Il s'ensuit que l'exploit du 15 novembre 2019 satisfait sur la question de l'obligation solidaire/in solidum des parties défenderesses, aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile pour être suffisamment clair, leur permettant de cerner l'objet de la demande et faire le choix des moyens de défense appropriés face à ces allégations de solidarité.

La question de savoir si ces allégations emportent in fine obligation solidaire ou in solidum dans le chef de l'ensemble des parties défenderesses relève effectivement de l'examen au fond.

Il en découle que l'appel n'est pas fondé en ce qu'il porte sur le rejet de l'exception du libellé obscur de l'assignation introductive et que le jugement dont appel est à confirmer en ce qu'il a déclaré recevables les demandes introduites par les époux PERSONNE1.) et SOCIETE2.) suivant exploit du 15 novembre 2019.

2. Responsabilités en jeu

La Cour renvoie à la version des faits gisant à la base du présent litige exhaustivement exposée dans le jugement entrepris pour la faire sienne dans son intégralité.

Pour rappel, la responsabilité de SOCIETE3.) est recherchée principalement sur base de l'article 544 du Code civil en sa qualité de propriétaire du fonds voisin au moment de la survenance des dégâts, subsidiairement sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du même code, en sa qualité de gardienne du chantier litigieux, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Celle d'SOCIETE6.) est en fonction recherchée sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, en sa qualité de gardienne du chantier litigieux sinon sur base de l'alinéa 3 du prédit article, en sa qualité de commettante des préposés ayant réalisé les travaux à l'origine des dégâts et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code. Celle de SOCIETE7.), SOCIETE10.) et SOCIETE9.) est recherchée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. SOCIETE5.) et SOCIETE1.) sont mises en cause sur base de l'action directe prévue par l'article 89 de la loi modifiée sur le contrat d'assurance et le privilège du tiers lésé d'un accident sur l'indemnité d'assurance due par l'assureur du responsable tel que prévu par l'article 2102, point 8, du Code civil.

2.1. Responsabilité de de SOCIETE3.) sur base de l'article 544 du Code civil

La condamnation prononcée par la décision entreprise est intervenue sur base des dispositions de l'article 544 du Code civil et des conclusions d'un rapport final de l'expert PERSONNE3.) du 31 octobre 2018, dans lequel ce dernier a retenu que les immeubles appartenant aux époux PERSONNE1.) avaient été endommagés à l'occasion des travaux de construction de l'immeuble résidentiel « Résidence ADRESSE14.) », sis à L-ADRESSE15.), qui ont été réalisés à l'initiative de SOCIETE3.), en sa qualité de promoteur.

Le tribunal a retenu que le maître de l'ouvrage, en l'occurrence, SOCIETE3.), est responsable sur le fondement des troubles de voisinage des désordres subis par l'immeuble contigu du fait de la démolition de l'immeuble qui lui appartient ou de la construction d'un immeuble nouveau. Le générateur des troubles est celui qui a la maîtrise économique de l'ouvrage, l'initiateur de l'opération, c'est-à-dire le maître de l'ouvrage. C'est le maître de l'ouvrage qui assume en principe, à l'égard des tiers, la responsabilité des troubles causés par les travaux.

Il a encore relevé qu'aux termes de l'article 1601-3, alinéa 2, du Code civil, le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. La responsabilité du promoteur reste par conséquent engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil pour l'ensemble des dommages subis par les voisins même à supposer qu'il eût vendu en état futur d'achèvement tout ou partie des appartements au moment où les désordres à la maison voisine se sont manifestés.

SOCIETE3.) conteste néanmoins revêtir la qualité de propriétaire aux vœux de l'article 544 du Code civil.

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.* ».

L'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés, les rapports entre les propriétés, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs de chaque propriétaire (cf. CA, 15 juillet 1998, n°19669, 20004, 20234 et 21366 ; CA, 24 novembre 1999, n°22780 ; CA, 22 décembre 1999, n° 22019, 22020, 22021 et 22022).

Selon la Cour de cassation, il s'agit d'une responsabilité « particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute » (cf. Cass. 29 juin 2000, n°38/00).

Le propriétaire d'un immeuble qui rompt cet équilibre en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, c'est-à-dire la mesure de ce que la coutume oblige à supporter entre voisins, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'équilibre rompu, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause (cf. CA, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28 ; Encyclopédie Dalloz, V° Troubles de voisinage, n°1).

Partant, seul un propriétaire peut être l'auteur d'un trouble de voisinage, alors que l'article 544 précité, relatif à l'exercice du droit de propriété, le considère comme une conséquence de la propriété (cf. Ravarani Georges, La

responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pas., 3ème éd., 2006, n°302, p. 273).

En effet, est tenu de réparer le trouble de voisinage celui qui est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou exerce sur celui-ci un droit personnel, et dont le fait ou le comportement est la cause de la rupture de l'équilibre entre les propriétés voisines (cf. Delvaux (A.) et Dessard (D.), Le contrat d'entreprise de construction, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n°300 ; CA, 23 janvier 2002, n°25354).

La Cour relève néanmoins que suivant des décisions récentes de la Cour d'appel et du tribunal d'arrondissement, l'action découlant de l'article 544 du Code civil doit être introduite contre la personne revêtant la qualité de propriétaire au moment de l'introduction de la demande, en tout état de cause lorsque le trouble a, comme en l'espèce, un caractère réel (voir en ce sens, Cour d'appel, 28 mars 2018, n°42707 ; Cour d'appel, 24 mai 2017, n°42332 ; TAL, 16 janvier 2020, n°TAL-2018-00690).

Lorsque le trouble est réel, la dette afférente constitue une charge réelle qui grève le fonds et qui suit la propriété, de sorte que le dernier propriétaire doit l'assumer (cf. Cour d'appel, 10 mai 2023, n°CAL-2021-00846, déclarant non fondée la demande dirigée sur base des dispositions de l'article 544 du Code Civil contre le voisin qui n'était plus le propriétaire de la parcelle litigieuse au moment de l'assignation en justice pour l'avoir vendue antérieurement à l'assignation mais postérieurement à la production du trouble ; Cour d'appel, 7 mars 2024, rôle n°CAL-2023-00128, déclarant fondée la demande dirigée sur base des dispositions de l'article 544 du Code Civil contre le syndicat des copropriétaires pris en sa qualité de propriétaire actuel de la résidence, sans qu'il n'y ait lieu de s'attarder sur la question de savoir quand les désordres sont apparus et à un moment où le syndicat avait déjà été constitué).

Il n'est pas contesté que le Syndicat des copropriétaires est désormais le propriétaire de la Résidence ADRESSE14.), fonds avoisinant celui appartenant aux époux PERSONNE1.).

Or, eu égard à l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat naît automatiquement en vertu de la loi, du seul fait de la division d'un immeuble en copropriété. Ainsi, en cas de vente de lots à construire, le régime prend naissance dès la vente du premier lot, avant même tout début des travaux de construction, dès lors que le syndicat existe matériellement, même si à ce moment-là il ne devait pas encore avoir été doté d'un syndic.

Se pose dès lors la question de savoir quel propriétaire est responsable, entre le propriétaire au moment de la réalisation des travaux ayant engendré les troubles et le propriétaire au moment de la demande en indemnisation.

La Cour constate que les parties concernées n'ont pas abordé la question sous cet aspect.

En l'espèce, aucun acte de division avec règlement général de copropriété n'est porté au dossier. La Cour ne dispose également pas d'éventuels constats d'achèvement des différents lots composant la copropriété de la Résidence ADRESSE14.) vendus en état futur d'achèvement.

Ainsi, la Cour ne dispose d'aucun élément lui permettant de connaître le cas échéant la date de la vente du premier lot par SOCIETE3.) ; de déterminer l'existence dans l'acte notarié de références à des millièmes et à des parties communes ; de savoir si cet acte qualifie expressément le fonds litigieux d'immeuble en copropriété et ainsi de connaître si la cause génératrice du dommage se situe à une époque où le syndicat existait déjà.

Au vu de ce qui précède il y a lieu, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture du 18 novembre 2024 pour permettre aux parties de prendre position quant aux points ci-avant relevés et de verser le cas échéant des pièces.

En attendant, il y a lieu de surseoir à statuer sur le sort des demandes et de réserver les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

déclare les appels principaux irrecevables à l'égard de la société anonyme SOCIETE7.) S.A., de la société anonyme SOCIETE10.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) SARL ;

reçoit les appels principaux et incident pour le surplus ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 5 novembre 2019 ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de conclure quant aux points soulevés dans la motivation du présent arrêt, à savoir, la qualité de propriétaire la société de droit belge SOCIETE3.) SA au regard de l'article 544 du Code civil et de verser le cas échéant des pièces ;

réserve le surplus et les frais ;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.