

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1544/25

L-CIV-674/23, L-CIV-702/23, L-CIV-348/24, L-CIV-359/24, L-CIV-643/24

Audience publique du 7 mai 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit

dans les causes

e n t r e

-I- et -II-

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Léa RAGAZZINI, avocate, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

2) **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-III- et -IV-

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie demanderesse

comparant par Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch

e t

1) la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Claudia COLLARINI, avocate, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

2) la société **SOCIETE3.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE5.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.)

partie défenderesse

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-V-

SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE4.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Claudia COLLARINI, avocate, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

Par exploits des huissiers de justice Patrick MULLER de Diekirch et Laura GEIGER de Luxembourg du 14 novembre 2023, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) et à la société SOCIETE1.) SA à comparaître le jeudi, 14 décembre 2023 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement. Ces rôles furent enregistrés sous les numéros L-CIV-674/23 et L-CIV-702/23.

A l'appel des deux rôles à la prédite audience publique, Maître François GENGLER se présenta pour PERSONNE2.) tandis que Maître Claude COLLARINI se présenta pour la société SOCIETE1.) SA. Les rôles furent fixés aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 mars 2024, puis refixés au 3 juillet 2024.

Par exploits des huissiers de justice Patrick MULLER de Diekirch et Max GLODÉ de Luxembourg des 12 et 13 juin 2024, PERSONNE2.) fit donner citation à la société SOCIETE2.) SA et à la société SOCIETE3.) SA à comparaître le jeudi, 27 juin 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement. Ces rôles furent enregistrés sous les numéros L-CIV-348/24 et L-CIV-359/24.

A l'appel des deux rôles à la prédite audience publique, Maître François DELVAUX se présenta pour la société SOCIETE2.) SA tandis que Maître Jean KAUFFMAN se présenta pour la société SOCIETE3.) SA. Les rôles furent fixés aux fins de plaidoiries à l'audience du 3 juillet 2024, ensemble avec les précédents rôles.

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 6 novembre 2024, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE2.) SA à comparaître le jeudi, 12 décembre 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement. Ce rôle fut enregistré sous le numéro L-CIV-643/24.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître François DELVAUX se présenta pour la société SOCIETE2.) SA et l'affaire, enrôlée sous le numéro L-CIV-643/24, fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 janvier 2025, ensemble avec les précédents rôles.

Lors de la prédite audience, les cinq rôles furent refixés à l'audience du 12 mars 2025. Lors de cette dernière audience, les affaires furent utilement retenues. Maître Léa RAGAZZINI, en remplacement de Maître Lex THIELEN, Maître François GENGLER, Maître Nadia JANAKOVIC, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, Maître Claudia COLLARINI, en remplacement de Maître François DELVAUX, et Maître Jean KAUFFMAN furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit:

I. EXPOSE DES CITATIONS

i) Par exploits d'huissiers de justice du 14 novembre 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et à SOCIETE1.) SA (cette dernière étant l'assurance TR Chantier de PERSONNE2.)) pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, au paiement d'un montant total de 13.711,10.-EUR, avec les intérêts légaux à compter de la citation jusqu'à solde, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR. Il sollicite encore leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose être propriétaire d'un immeuble de trois étages, sis à L-ADRESSE6.) comprenant trois appartements et des locaux commerciaux. En mai 2017, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble voisin, sis à L-ADRESSE7.), appartenant à PERSONNE2.), causant d'importants dégâts, avant que les flammes ne se propagent à son immeuble. À la suite de cet incendie, les deux immeubles sont devenus inhabitables.

PERSONNE1.) affirme avoir immédiatement entrepris des mesures de protection et de réparation sur son propre immeuble. En revanche, il reproche à PERSONNE2.) de n'avoir pris aucune mesure de protection ou de remise en état, laissant son bâtiment exposé aux intempéries pendant près de deux ans, ce qui aurait entraîné des

infiltrations d'eau se propageant jusque dans l'immeuble de PERSONNE1.). Un locataire se serait plaint de la présence d'humidité dans les murs.

PERSONNE1.) ajoute qu'en décembre 2019, l'immeuble de PERSONNE2.) a été démoli. À la suite de cette démolition, et dans le contexte de l'apparition des infiltrations, l'assureur de PERSONNE1.), SOCIETE4.), aurait mandaté un expert, qui, lors d'une visite en janvier 2022, aurait constaté la présence de moisissures et de salpêtres. Il aurait relevé que le pignon gauche de l'immeuble de PERSONNE1.), désormais exposé à la suite de la démolition, n'était recouvert que d'un géotextile, matériau inadapté à la protection contre la pluie et le froid, et aurait recommandé la mise en place urgente d'une isolation et d'une protection appropriées.

Depuis décembre 2022, un nouvel immeuble serait en cours de construction à l'emplacement de l'ancien immeuble de PERSONNE2.). Toutefois, l'immeuble de PERSONNE1.) serait resté insuffisamment protégé, voire non protégé, aggravant les infiltrations. Dans un second rapport, daté du 22 décembre 2022, l'expert WIES aurait constaté la formation de moisissures, notamment dans la chambre à coucher de l'appartement du premier étage, ainsi que la formation de gouttes d'eau sur le mur gauche de la cage d'escalier. Selon l'expert, ces désordres seraient à attribuer à la condensation de l'humidité présente dans le pignon gauche, laissé sans protection depuis la démolition de l'ancien immeuble sis ADRESSE7.). L'expert aurait alors recommandé l'installation de déshumidificateurs dans la cage d'escalier ainsi que dans la chambre à coucher de l'appartement du 1^{er} étage, ce qui aurait engendré des frais d'électricité supplémentaires, que PERSONNE1.) aurait remboursés à sa locataire du 1^{er} étage, Madame PERSONNE3.).

PERSONNE1.) soutient avoir subi un préjudice matériel totalisant 13.711,10.-EUR, comprenant plusieurs postes : services de peinture, location de déshumidificateurs, frais d'électricité et travaux de remise en état prévus pour le printemps 2024.

Sur le plan juridique, PERSONNE1.) entend engager la responsabilité de PERSONNE2.) sur le fondement de l'article 544 du Code civil, lui reprochant, d'une part, l'absence de protection contre les intempéries après l'incendie, et, d'autre part, l'aggravation des désordres après la démolition de l'immeuble. Subsidiairement, il invoque la responsabilité délictuelle, sinon contractuelle, de PERSONNE2.).

Enfin, il exerce l'action directe sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance à l'encontre de SOCIETE1.) SA.

ii) Par exploits des 12 et 13 juin 2024, PERSONNE2.) a fait donner citation à SOCIETE2.) SA et à la SOCIETE3.) SA pour les condamner à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard, ainsi qu'à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.-EUR et s'entendre condamner à payer tous les frais et dépens de l'instance.

Dans sa citation, PERSONNE2.) expose avoir souscrit une assurance « *responsabilité civile immeuble* » auprès de la SOCIETE3.), dans le but de se protéger contre tout dommage pouvant provenir de son propre immeuble. À la suite des réclamations formulées par PERSONNE1.) après l'incendie de mai 2017, PERSONNE2.) aurait signalé le sinistre à la SOCIETE3.). Toutefois, celle-ci serait restée inactive et aurait refusé d'intervenir en couverture du préjudice allégué. Or, les dommages subis par

l'immeuble voisin relèverait pourtant du champ de couverture de l'assurance RC immeuble souscrite.

Il expose encore avoir passé, en date du 17 juin 2019, une commande auprès de SOCIETE2.) SA pour la démolition de l'ancien immeuble ainsi que des travaux de gros-œuvre à exécuter dans le cadre de la transformation de l'immeuble en appartements. Or, les travaux de démolition réalisés par SOCIETE2.) SA auraient endommagé l'immeuble appartenant à PERSONNE1.). En effet, à la suite d'une inadvertance du conducteur de chantier et du chef de chantier de la société SOCIETE2.) SA, des dalles en bois reliées à l'immeuble voisin auraient été déplacées, provoquant ainsi des dommages aux murs de ce dernier. Cette situation aurait généré un risque d'effondrement de la maison voisine, ce qui aurait conduit le bourgmestre à ordonner la fermeture immédiate du chantier par arrêté du 9 janvier 2020. SOCIETE2.) SA aurait alors dû procéder à la protection du pignon de l'immeuble voisin pour éviter toute infiltration d'eau. Or, la protection mise en place aurait été manifestement insuffisante, PERSONNE1.) ayant par la suite constaté plusieurs infiltrations dans son immeuble et ce à plusieurs endroits. Ainsi, selon PERSONNE2.), le préjudice subi par PERSONNE1.) trouverait effectivement son origine dans les travaux de démolition, et la société SOCIETE2.) SA en porterait dès lors la responsabilité.

À l'appui de cette affirmation, PERSONNE2.) se réfère notamment à un rapport d'expertise établi par l'expert WIES du 1er février 2022.

iii) Par exploit du 6 novembre 2024, l'assurance SOCIETE1.) a fait donner citation à la SOCIETE2.) SA pour la condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard, ainsi qu'à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-EUR et s'entendre condamner à payer tous les frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable pour elle.

II. DEBATS A L'AUDIENCE

- Position de PERSONNE1.)

Lors de l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) a confirmé les éléments exposés dans sa citation.

Il a encore détaillé sa demande comme suit :

Date	Entreprise	Numéro de facture	Objet de l'intervention	Montant	Pièce
13.12.2019	SOCIETE5.) SARL	Facture N° AEU-INV-LU-2019-NUMERO4.)	Achats déshumidificateurs	116,70 €	3
15.02.2021	Peinture SOCIETE6.)	Facture N° NUMERO5.)	Remise en état	1 857,96 €	4
15.09.2021	Peinture SOCIETE6.)	Facture N° NUMERO6.)	Remise en état	3 940,56 €	5

	Peinture SOCIETE6 .)	Facture N° NUMERO6.)	Position non-éligible de la facture N02021-3131	-126,00 €	
05.11.2021	Peinture SOCIETE6 .)	Facture 2021-3177	Remise en état	685,62 €	6
20.03.2023	Bureau d'expertises WIES	Facture N° NUMERO7.)	Location déshumidificateur	1 841,53 €	7
17.07.2023	Peinture SOCIETE6 .)	Devis N° 2023-5978	Remise en état (travaux prévus pour 09/2023 et printemps 2024)	5 162,97 €	8
04.09.2023	Peinture SOCIETE6 .)	Facture N° NUMERO8.)	Remise en état partielle sur base du devis N02023-5978		9
	Madame PERSONNE3.), locataire	Preuve de paiement	Consommation électrique des déshumidificateurs chez la locataire	231,76 €	10 & 11
TOTAL				13 711 10 €	

S'agissant des pièces 8 et 9, il a encore précisé que les travaux prévus pour le printemps 2024 n'ont, à ce jour, ni été réalisés ni facturés. En effet, le mur concerné demeurerait trop humide, de sorte que la société de peinture aurait refusé d'intervenir tant que les conditions ne permettent pas une exécution correcte. La facture correspondante n'aurait donc pas encore été établie ni réglée.

- **Position de PERSONNE2.)**

PERSONNE2.) a également donné lecture de sa citation introduite à l'encontre de la SOCIETE3.) SA et la société SOCIETE2.) SA. Il a encore précisé que le contrat d'assurance RC immeuble le liant à la SOCIETE3.) SA aurait été résilié avec effet au 1^{er} janvier 2019 (v. pièce 1 de sa farde). Il a fait valoir ne pas disposer d'un exemplaire signé du contrat, ni d'ailleurs de la déclaration de sinistre qu'il avait fait à l'assurance à l'époque. Comme l'assurance serait restée silencieuse, il n'aurait plus payé les primes. Face à cette situation, PERSONNE2.) demande au tribunal d'ordonner la communication des pièces contractuelles pertinentes ainsi que de la déclaration de sinistre détenues par SOCIETE3.) SA.

S'agissant de la citation de PERSONNE1.) et notamment des différents postes de préjudice réclamés par ce dernier, PERSONNE2.) conteste expressément les postes concernant les pièces 4, 5 et 6. En revanche, il déclare accepter les préjudices relatifs aux pièces 3, 7, 8, 10 et 11.

- **Position de SOCIETE1.) SA**

SOCIETE1.) SA a donné lecture de sa citation introduite à l'encontre de SOCIETE2.) SA. Elle a rappelé être l'assureur TR Chantier auprès duquel PERSONNE2.) a souscrit une couverture pour la période du 11 novembre 2019 au 10 novembre 2022 (v. contrat versé en pièce 1 de sa farde). Selon elle, même si certains dommages constatés chez PERSONNE1.) relèvent des travaux de démolition exécutés par SOCIETE2.) SA, il reviendrait à cette dernière, en tant qu'entreprise fautive, de garantir et de tenir quitte SOCIETE1.) SA de toute condamnation éventuelle.

Selon SOCIETE1.) SA, les experts WIES et CRASSON (pièce 3 de sa propre farde) ont distingué trois zones - la cage d'escalier, la chambre du premier étage et l'appartement du deuxième étage - et ont procédé à une ventilation identique des responsabilités. Il ressortirait de ces expertises que la cage d'escalier était restée sans protection après l'incendie, ce qui, selon elle, exclurait toute prise en charge par l'assurance.

S'agissant des postes de préjudice revendiqués par PERSONNE1.), SOCIETE1.) SA a avancé les arguments suivants :

- Pour la pièce 3 (achat de déshumidificateurs), SOCIETE1.) SA considère qu'il s'agit d'un poste relevant de la faute de SOCIETE2.) SA et soutient qu'elle a déjà procédé à l'indemnisation, comme en attesterait le procès-verbal contradictoire d'évaluation des dommages versé en pièce 4.
- Concernant la pièce 4 (facture relative à la chambre à coucher, deuxième étage), elle précise que seuls 760.-EUR hors TVA ont été validés par les experts de manière contradictoire, de sorte qu'aucun montant supérieur ne saurait être retenu. Elle invoque en outre la franchise contractuelle de 2.500.-EUR, imputant tout dépassement au preneur d'assurance.
- À propos de la pièce 5 (3.940,56.-EUR, frais de peinture au premier étage et dans la cage d'escalier), SOCIETE1.) SA soutient que les frais relatifs au premier étage ont déjà été indemnisés (v. sa propre pièce 4), tandis que ceux concernant la cage d'escalier ne relèvent pas de sa garantie, les dégâts étant dus à l'absence de protection après l'incendie.
- S'agissant de la pièce 6 (travaux de peinture dans la cuisine), elle conteste toute prise en charge, faisant valoir que les rapports d'expertise ne font état ni d'humidité ni de nécessité de travaux dans cette pièce.
- Pour la pièce 7 (location de déshumidificateurs pour la cage d'escalier), elle exclut également toute couverture, estimant que cela ne relève pas des travaux réalisés par SOCIETE2.) SA.
- Quant aux pièces 8 et 9 (seconde remise en état dans l'appartement de la locataire PERSONNE3.), premier étage), elle estime que les frais dépassent la période de couverture et ne sont donc pas garantis. Elle se réfère encore aux conditions particulières, notamment à l'article 7, qui exclut les dommages (i) causés intentionnellement par un assuré, (ii) normalement prévisibles au regard des prescriptions techniques ou (iii) résultant d'une aggravation ou répétition devenue normalement prévisible et évitable après constatation d'un premier dommage, ce qui serait ici le cas, selon elle, en raison du caractère prévisible du phénomène.
- Enfin, concernant les pièces 10 et 11 (consommation électrique), elle considère qu'il s'agit de frais également hors période de couverture, devant dès lors être rejetés.

Finalement, SOCIETE1.) a sollicité le débouté de PERSONNE1.) de sa demande en indemnité de procédure et estime qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire. Elle a en outre formulé une demande reconventionnelle à l'encontre de ce dernier, réclamant une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

- **Position de SOCIETE2.) SA**

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE2.) SA a reconnu avoir causé certains dommages lors des travaux de démolition, mais conteste être seule responsable des désordres, notamment dans la cage d'escalier. Selon elle, il résulterait clairement des rapports d'expertise WIES et CRASSON qu'il existait déjà des infiltrations avec la démolition.

- **Position de la SOCIETE3.) SA**

La SOCIETE3.) s'est rapportée à sagesse en ce qui concerne la recevabilité de la citation du 12 juin 2024

Elle a confirmé que l'immeuble de PERSONNE2.) était bien couvert au moment de l'incendie en 2017, mais a fait valoir que le contrat a été résilié avec effet au 3 juillet 2018 (v. pièce 3 de sa farde de pièces) et non au 1^{er} janvier 2019, le courrier versé par PERSONNE2.) concernerait en réalité un autre contrat. Elle a encore soutenu n'avoir jamais été informée par PERSONNE2.) des dommages subis par l'immeuble voisin, découvrant l'existence d'une telle réclamation uniquement lors de la signification de la citation de PERSONNE2.).

En droit, SOCIETE3.) a invoqué à titre principal, la prescription triennale prévue à l'article 44 de la loi sur le contrat d'assurance. Il en serait de même en ce qui concerne l'action directe prévue à l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance à l'encontre de SOCIETE1.) SA (prescription quinquennale).

À titre subsidiaire, elle a sollicité une réduction de sa prestation, sur le fondement de l'article 28 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, en raison de l'absence de déclaration de sinistre. En l'occurrence, son préjudice résiderait dans le fait de ne pas avoir pu intervenir à temps pour limiter les dommages.

Enfin, elle a pris position de manière détaillée concernant les différents postes de préjudices réclamés, rejoignant en grande partie, les arguments avancés par SOCIETE1.) S.A.

III. APPRECIATION

1. Rappels sur les faits et la procédure

En l'espèce, PERSONNE1.) est propriétaire d'un immeuble de trois étages. En mai 2017, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble voisin appartenant à PERSONNE2.), causant d'importants dégâts. À la suite de ce sinistre, PERSONNE1.) a pris des mesures immédiates pour protéger et réparer son immeuble, tandis que PERSONNE2.) n'a entrepris aucune mesure de protection ou de remise en état pour son propre bâtiment. Pendant près de deux ans, l'immeuble de PERSONNE2.) est

resté exposé aux intempéries, jusqu'à ce qu'il soit finalement démoli en décembre 2019 par SOCIETE2.) SA.

Après la démolition, le pignon gauche de l'immeuble de PERSONNE1.), jusqu'alors protégé par l'immeuble de PERSONNE2.), s'est retrouvé directement exposé. Les protections mises en place par la société SOCIETE2.) SA se sont révélées insuffisantes, entraînant de nouvelles infiltrations et des désordres aggravés dans l'immeuble de PERSONNE1.), notamment dans la cage d'escalier et les appartements.

Face à cette situation, PERSONNE1.) a cité les parties PERSONNE2.) et SOCIETE1.) (assurance TR Chantier) pour les voir condamnés solidairement au paiement de la somme de 13.711,10.-EUR, correspondant aux travaux de remise en état, frais de déshumidification et autres réparations nécessaires.

PERSONNE2.), pour sa part, a appelé en garantie SOCIETE2.) SA, estimant que les désordres provenaient en grande partie de fautes techniques sur le chantier. Il a également assigné la SOCIETE3.) (son assurance RC immeuble) au motif que certains dommages seraient couverts par sa police d'assurance.

De son côté, SOCIETE1.) SA a appelé SOCIETE2.) SA en garantie, en affirmant que, si elle devait être condamnée au titre de l'assurance chantier, c'était à SOCIETE2.) SA, en tant que responsable technique, d'en assumer les conséquences.

Les demandes principales de PERSONNE1.), tout comme les appels en garantie formés par les parties PERSONNE2.) et SOCIETE1.) SA sont recevables, les demandes étant formulées dans les formes et délais prévus. D'ailleurs, aucune irrecevabilité procédurale n'a été soulevée.

Sur le fond, il convient, en premier lieu, d'analyser les diverses expertises aux fins d'identifier les dommages constatés dans chaque zone et d'imputer à chaque partie la responsabilité qui lui incombe.

2. Constatations tirées des expertises

2.1. Rapport d'expertise de l'expert WIES, mandaté par l'assurance SOCIETE0.), en date du 1er février 2022

Le rapport d'expertise du 1er février 2022 indique que les désordres affectant l'immeuble de PERSONNE1.) ont été constatés progressivement au fil de plusieurs visites sur site.

Lors d'une première visite le 5 août 2020, l'expert a relevé une odeur de renfermé et recommandé de forer des ouvertures dans le faux mur afin de vérifier l'état de la construction à l'arrière.

Lors de la deuxième visite, le 25 août 2020, après la réalisation de ces ouvertures, il a constaté l'absence totale d'isolation derrière le faux mur. Toutefois, il a estimé qu'un remplacement complet n'était pas nécessaire : deux ouvertures, l'une en haut et l'autre en bas, suffiraient pour assurer l'aération de l'espace entre le pignon et le bardage. À

ce stade, le couvreur a confirmé que la bâche de protection était en place et recouvrait l'ensemble du pignon.

Le 7 octobre 2020, une visite conjointe a été effectuée avec un second expert (CRASSON) représentant les intérêts de SOCIETE1.) SA. Il a alors été discuté que, puisque les infiltrations au niveau du pignon gauche s'étaient déjà formées avant la démolition de l'immeuble voisin, PERSONNE2.) [le rapport mentionne le nom de PERSONNE1.), mais il semble s'agir d'une erreur matérielle] devrait déclarer un sinistre « *dégâts des eaux* » à son propre assureur pour les réparations à réaliser dans la cage d'escalier.

Lors de la visite suivante, le 8 février 2021, de nouveaux constats ont été faits : dans la chambre avant gauche de l'appartement du deuxième étage, un trou révélait un vide entre le mur initial en moellons et le mur extérieur. À cet endroit, le mur initial présentait un bombement, décalé vers l'intérieur de la pièce. Sur place, en présence de l'autre expert et de SOCIETE2.) SA, il a été établi que ces dommages étaient imputables aux travaux de démolition ; plusieurs pierres naturelles s'étaient détachées sur une longueur d'environ 2,5 mètres au niveau du pignon. Bien que celui-ci ait été refermé côté chantier par des blocs en béton, aucune retouche n'avait été faite côté immeuble sinistré. Les représentants de SOCIETE2.) SA ont d'ailleurs confirmé leur disponibilité pour réparer le mur et combler le vide, travaux qui pouvaient démarrer dans les jours suivants.

Des mesures d'humidité réalisées sur place ont par ailleurs révélé des taux très élevés, notamment dans la cage d'escalier et à la base des murs au rez-de-chaussée. L'expert a observé à l'extérieur que la bâche de protection était partiellement détachée, ne garantissant plus une protection efficace contre la pluie, et a recommandé sa remise en état immédiate, laquelle, selon les informations recueillies, aurait été réalisée dès le lendemain.

Lors de la dernière visite, le 24 janvier 2022, l'expert a constaté la réapparition de moisissures et de salpêtres dans la chambre avant gauche au premier étage. Selon lui, ces désordres résultaient directement de l'absence d'une isolation et d'une protection adaptées aux conditions climatiques. Il a relevé que le pignon était recouvert d'un simple géotextile, un matériau inadapté pour protéger efficacement contre la pluie et le froid, et a conclu à la nécessité d'installer sans délai une isolation et une protection appropriées.

En termes d'évaluation des dommages, l'expert a chiffré à 1.006,26.-EUR les dommages imputables à la SOCIETE2.) SA (concernant l'appartement du deuxième étage et les déshumidificateurs) et à 973,44.-EUR les dommages imputables à PERSONNE2.), correspondant aux réparations dans la cage d'escalier.

2.2. Rapport d'expertise WIES du 23 décembre 2022 et du 18 juillet 2023

Dans son rapport établi après la visite des lieux du 22 décembre 2022, l'expert WIES a relevé deux types de désordres distincts dans l'immeuble de PERSONNE1.) : d'une part, la formation de moisissures sur les murs avant gauche de la chambre à coucher du premier étage ; d'autre part, la présence de gouttelettes d'eau sur le mur gauche de la cage d'escalier, entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

Les deux zones sont adjacentes à la nouvelle construction édifée sur l'emplacement de l'ancien immeuble de PERSONNE2.). Selon l'expert, les causes de ces désordres sont les suivantes :

- la formation de moisissures dans la chambre à coucher résulte d'un pont thermique entre la pièce, la façade côté rue, le pignon gauche et le sas ouvert des boîtes aux lettres situé au rez-de-chaussée ;
- la formation de gouttelettes sur le mur de la cage d'escalier est due à la condensation de l'humidité contenue dans le pignon gauche, conséquence directe du manque de protection appropriée depuis la démolition de l'immeuble voisin.

Dans son rapport du 18 juillet 2023, l'expert a recommandé l'installation urgente de déshumidificateurs dans la cage d'escalier et dans la chambre à coucher du premier étage, dès la finalisation de la façade de la nouvelle construction.

L'expert évalue le montant total des dommages à 3.458,31.-EUR, répartis comme suit: d'une part, la location des déshumidificateurs et la remise en état des surfaces affectées dans la chambre à coucher et la cage d'escalier, pour un montant de 3.226,57.-EUR ; d'autre part, la consommation d'électricité liée au fonctionnement des appareils, pour un montant de 231,73.-EUR.

2.3. Rapport d'expertise WIES du 12 octobre 2023

Il ressort du rapport d'expertise que, lors d'une visite des lieux effectuée le 6 octobre 2023, l'expert a constaté un taux d'humidité anormalement élevé au niveau du pignon gauche, au rez-de-chaussée, plus précisément dans le débarras situé sous l'escalier. L'expert a estimé qu'une remise en peinture de ce mur ne pourrait être envisagée qu'après un assèchement complet de la paroi concernée.

À cette fin, il a recommandé l'installation de déshumidificateurs dans la cage d'escalier, à mettre en place dans les plus brefs délais, ainsi que l'installation de déshumidificateurs supplémentaires dans la chambre à coucher, ces derniers devant être activés dès la finalisation de la façade de la nouvelle construction édifée à l'emplacement de l'immeuble démoli.

Il a évalué les dommages relatifs à la location des déshumidificateurs (1.587,53.-EUR), ainsi qu'à la remise en état des murs et du plafond de la chambre à coucher du premier étage, de la cage d'escalier au rez-de-chaussée, et des murs du débarras du commerce situé également au rez-de-chaussée (4.450,84.-EUR), à un montant total de 7.004,51.-EUR TTC. Quant à la consommation d'électricité des déshumidificateurs, il l'a estimée à la somme de 231,73.-EUR.

2.4. Rapport d'expertise CRASSON, mandaté par SOCIETE1.), du 7 août 2023

Dans son rapport d'expertise du 7 août 2023, l'expert CRASSON précise avoir examiné les lieux à plusieurs reprises, notamment les 7 octobre 2020, 8 février 2021 et 16 mai 2023. Il indique que PERSONNE1.) a expliqué que les infiltrations d'eau dans le mur pignon duraient depuis plus de deux ans, depuis que le bâtiment de PERSONNE2.) était inoccupé : la toiture n'étant plus étanche, l'eau s'était accumulée

sur les deux dalles supérieures. Cette eau s'était ensuite infiltrée dans le mur mitoyen en pierre, ressortant à l'intérieur du bâtiment de PERSONNE1.).

L'expert mentionne également qu'après les travaux de protection réalisés sur le mur pignon par la société SOCIETE2.) SA, aucune nouvelle infiltration n'avait été constatée. Cela a été le cas jusqu'à la démolition de la partie restante du rez-de-chaussée du bâtiment accolé au pignon, moment où les protections n'ont pas été correctement complétées. À partir de là, l'eau a de nouveau commencé à s'infiltrer dans le mur, notamment au premier étage et dans la partie basse du pignon.

Concernant l'apparition des moisissures dans la chambre au premier étage, l'expert explique qu'avec la démolition du bâtiment de PERSONNE2.), le mur pignon n'est plus protégé contre le froid : l'humidité présente dans l'air intérieur condense alors sur cette paroi froide, car la température de surface passe sous le point de rosée.

S'agissant de la bosse observée dans le plâtre de la chambre au deuxième étage, l'expert précise qu'elle est apparue au moment des travaux de démolition.

Enfin, concernant les causes et origines des problèmes d'humidité et des dommages constatés en mai 2023, l'expert conclut qu'ils sont identiques :

- Dans la chambre au premier étage, un défaut d'isolation thermique entraîne des ponts thermiques, éventuellement aggravés par une aération insuffisante, provoquant un excès d'humidité dans l'air.
- Dans la cage d'escalier, l'aggravation des dommages est liée à l'absence de traitement du mur et au premier sinistre initial.

2.5. Conclusions tirées par le tribunal

Les expertises versées au dossier, que les parties n'ont pas contestées et qui se rejoignent en grande partie, permettent de distinguer trois zones affectées au sein de l'immeuble PERSONNE1.), chacune étant caractérisée par des causes précises et des responsabilités identifiables selon les périodes concernées.

Premièrement, au niveau de la cage d'escalier, il ressort des expertises que les infiltrations existaient déjà avant la démolition de l'immeuble voisin. Cependant, de nouvelles infiltrations ont été constatées après la démolition. Ainsi, lors de la visite du 8 février 2021, l'expert a relevé des taux d'humidité très élevés, en particulier dans la cage d'escalier et à la base des murs au rez-de-chaussée et a observé, dans ce contexte, que la bâche de protection extérieure était partiellement détachée, ne garantissant plus une protection efficace contre la pluie. Lors de la visite de décembre 2022, l'expert a, de nouveau, constaté la formation de gouttelettes d'eau sur le mur gauche de la cage d'escalier, qu'il a attribuées à la condensation de l'humidité accumulée dans le pignon gauche, directement liée au manque de protection adéquate depuis la démolition.

Deuxièmement, dans l'appartement du deuxième étage, l'expert a constaté des désordres structurels importants, notamment un vide entre les murs, un bombement vers l'intérieur et le détachement de plusieurs pierres naturelles sur environ 2,5 mètres

au niveau du pignon gauche. Ces dommages sont exclusivement imputables aux fautes techniques commises par la SOCIETE2.) SA lors des travaux de démolition.

Troisièmement, dans l'appartement du premier étage, en particulier dans la chambre avant gauche, l'expert a observé, lors de la visite du 24 janvier 2022, la réapparition de moisissures et de salpêtres. Selon lui, ces désordres résultaient directement de l'absence d'une isolation et d'une protection adaptées aux conditions climatiques. Il a relevé que le pignon concerné était recouvert d'un simple géotextile, matériau jugé inadapté pour assurer une protection efficace contre la pluie et le froid, et a conclu à la nécessité d'installer sans délai une isolation appropriée. De plus, dans son rapport du 23 décembre 2022, l'expert a précisé que la présence de moisissures ne résultait pas uniquement des infiltrations, mais aussi d'un pont thermique entre la chambre, la façade côté rue, le pignon gauche et le sas ouvert des boîtes aux lettres situé au rez-de-chaussée.

3. Analyses des demandes

3.1. Sur la demande principale de PERSONNE1.) contre PERSONNE2.) et SOCIETE1.) SA

PERSONNE1.) agit contre PERSONNE2.) sur base de l'article 544 du Code civil, et exerce l'action directe sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance contre SOCIETE1.) en invoquant l'assurance tout risque chantier.

Sur la demande de PERSONNE1.) contre PERSONNE2.)

Aux termes de l'article 544 du Code civil, 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 et les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre droits équivalents.

Cette disposition met en relief le caractère objectif de la responsabilité basée sur les inconvénients du voisinage. Le législateur a ainsi jugé utile d'insister sur l'obligation de celui qui exerce son droit de propriété, de sauvegarder les intérêts légitimes d'autrui (cf. G. Ravarani: La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n° 348).

Le droit de propriété de celui qui effectue ou fait effectuer des travaux sur son fonds est limité par le droit de propriété non moins étendu de ses voisins. Si les inconvénients causés par lesdits travaux excèdent les limites de la tolérance réciproque entre voisins, rompant l'équilibre entre des droits équivalents, ils donnent ouverture à une action en dommages et intérêts sur base de l'article 544 précité (Cour 14 juillet 1997, n° 18.393 du rôle).

La responsabilité pour trouble de voisinage existe en dehors de toute faute caractérisée du propriétaire qui use de son droit dans un intérêt sérieux et légitime; seule l'importance du préjudice souffert par la victime ouvre le droit d'agir (Cour 24 novembre 1999, n° 22781 du rôle).

Concernant les constructions immobilières, il y a lieu à réparation dès lors qu'une relation directe de cause à effet est établie entre la nouvelle construction et le préjudice

souffert par le voisin, à condition toutefois que ce préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction à proximité (Cour 7 juillet 1999 n° 21756 du rôle).

Si la loi et la jurisprudence n'exigent pas de faute pour mettre en jeu la responsabilité découlant de l'article 544 du Code civil, elles exigent en revanche l'existence d'un trouble qui, de plus, doit excéder les inconvénients normaux du voisinage (cf. G. Ravarani, op. cit. n°354).

Ainsi, l'anormalité du trouble suffit à entraîner réparation. L'existence du dommage doit être caractérisée par un embarras déterminé et imputable au voisin (Cour 6 juin 2002, n° 18360 du rôle).

Il est encore admis que le trouble ne sera considéré comme anormal que lorsque la situation perdure, c'est-à-dire lorsque le trouble prend sa source dans une situation durable et répétitive.

Conformément à l'article 1315, alinéa 1^{er} du Code civil, il appartient à PERSONNE1.) de prouver l'existence d'un trouble anormal imputable à PERSONNE2.).

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à PERSONNE2.) :

- d'avoir laissé son immeuble sans protection suffisante contre les intempéries pendant une longue période après l'incendie de 2017,
- puis, après la démolition en 2019, de ne pas avoir pris les mesures nécessaires pour protéger le pignon mitoyen laissé à nu.

Selon PERSONNE1.), cette double carence a provoqué des infiltrations d'eau, des moisissures, de la condensation et divers désordres affectant la structure et l'habitabilité de son immeuble.

Ces éléments, corroborés par plusieurs rapports d'expertise, constituent sans conteste un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage.

Il y a donc lieu de reconnaître l'existence d'un trouble anormal de voisinage au sens de l'article 544 du Code civil, engageant dès lors la responsabilité de PERSONNE2.) sur cette base, il étant précisé que ce dernier doit répondre de l'intégralité des dommages causés à son voisin, y compris des préjudices imputables aux interventions de SOCIETE2.) SA, dès lors que ces dommages ont contribué à l'aggravation du trouble anormal de voisinage.

La demande de PERSONNE1.) est donc fondée en son principe.

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant total de 13.711,10.-EUR, correspondant aux divers frais engagés pour réparer les désordres subis dans son immeuble.

Il convient dès lors d'analyser cette demande poste par poste, afin de déterminer pour chaque élément s'il est fondé.

- Pièce 3 - 116,70.-EUR : Ce poste correspond à l'achat, le 13 décembre 2019, d'un déshumidificateur destiné à limiter l'humidité après les infiltrations. Ce poste a été avalisé par l'expert WIES dans son premier rapport et n'a d'ailleurs pas fait l'objet de contestations de la part de PERSONNE2.) et doit donc être retenu ;

- Pièce 4 - 1.857,86.-EUR : Ce montant est réclamé au titre de travaux de remise en état réalisés dans la chambre à coucher au deuxième étage, notamment des travaux de peinture, sur la base d'une facture du 15 février 2021, accompagnée d'un extrait bancaire attestant du paiement. La facture précise que les dégâts étaient plus étendus que prévu et qu'il a fallu retirer la fibre de verre murale pour évaluer correctement l'étendue des désordres, entraînant des coûts supplémentaires. Bien que le devis initial, avalisé par l'expert dans son rapport du 1er février 2022, prévoyait un montant de 760.-EUR HTVA (soit 889,20.-EUR TTC), les frais réclamés apparaissent justifiés et peuvent être retenus ;

- Pièce 5 - 3.940,56.-EUR : Ce poste concerne des travaux de peinture réalisés le 15 septembre 2021, répartis comme suit :

- chambre à coucher du premier étage : 1.958.-EUR,
- cage d'escalier : 832.-EUR et 126.-EUR,
- local de rangement de la cuisine : 452.-EUR.

Le tribunal constate qu'aucune expertise ou élément du dossier ne fait état d'infiltrations ayant affecté la cuisine de l'appartement du premier étage, de sorte que cette partie (452.-EUR) ne peut être retenue. La demande est par contre fondée pour les deux autres postes, en lien direct avec les infiltrations litigieuses. Le montant retenu est donc $1.958 + 832 + 126 = 2.916$.-EUR HTVA. En y ajoutant la TVA de 17 %, la demande est à dire fondée pour la somme de 3.411,72.-EUR TTC ;

-Pièce 6 - 685,62.-EUR : Cette somme est réclamée au titre de travaux de remise en état dans la cuisine de la locataire PERSONNE3.), sur la base d'une facture du 5 novembre 2021. Ce poste doit être rejeté, les rapports d'expertise n'identifiant aucun dégât dans la cuisine et aucune précision supplémentaire à ce sujet n'a été apportée à l'audience ;

-Pièce 7 - 1.841,53.-EUR : Cette somme est réclamée pour la location de déshumidificateurs placés notamment dans la cage d'escalier et dans la chambre à coucher du premier étage, selon une facture du 20 mars 2023 du bureau d'expertise WIES. Cette demande, non contestée et en relation directe avec le trouble anormal de voisinage, est à dire fondée ;

- Pièce 8 et 9 - 5.162,97.-EUR : Cette somme est réclamée sur la base d'un devis du 17 juillet 2023 et d'une facture relative à une partie des travaux exécutés, les autres n'ayant pas encore pu être réalisés en raison d'un mur restant humide. Les travaux concernent :

- chambre à coucher du premier étage,
- cage d'escalier,
- local de rangement,
- « *Laden unten Gipskartonwand* ».

Cette demande n'a pas été contestée et, au vu des expertises, dont notamment celle du 12 octobre 2023, est en lien avec les désordres constatés ; elle est donc à dire fondée pour la somme réclamée ;

-Pièces 10 et 11 - 231,76.-EUR : Cette somme a été réclamée au titre du remboursement des frais d'électricité déboursés pour l'utilisation prolongée des déshumidificateurs. Cette demande, non contestée par PERSONNE2.) et en relation causale avec les désordres, est à dire fondée.

En conclusion, la demande de PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) est à dire fondée pour un total de $116,70 + 1.857,86 + 3.411,72 + 1.841,53 + 5.162,97 + 231,76 = 12.622,54$.-EUR.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 500.-EUR.

Sur la demande de PERSONNE1.) contre SOCIETE1.) SA

S'agissant de la responsabilité de SOCIETE1.) envers PERSONNE1.), lequel exerce une action directe contre l'assureur de PERSONNE2.), il convient de rappeler que SOCIETE1.) est l'assureur « *Tous Risques Chantier* » (TR Chantier) couvrant la période du 11 novembre 2019 au 10 novembre 2022.

Cette assurance avait pour objet de garantir les dommages survenus pendant les travaux de démolition et de gros œuvre réalisés par SOCIETE2.) SA.

En vertu de cette police, SOCIETE1.) est tenue de garantir PERSONNE2.) pour les dommages imputables aux fautes techniques et malfaçons directement liés au chantier, à condition que ces événements entrent dans le champ de couverture prévu par le contrat et qu'aucune exclusion n'y soit applicable.

En revanche, SOCIETE1.) n'a pas à répondre des fautes personnelles commises par PERSONNE2.) en tant que propriétaire, notamment son absence de protection durable de son immeuble après l'incendie, laquelle relève de la responsabilité propre de ce dernier, indépendante du chantier. Ainsi, SOCIETE1.) n'est tenue d'indemniser PERSONNE1.) qu'à hauteur des condamnations qui relèvent strictement des fautes techniques commises par SOCIETE2.) SA sur le chantier, dans les limites de la police TR Chantier, à l'exclusion de tout autre poste.

L'analyse détaillée des postes réclamés par PERSONNE1.) conduit aux conclusions suivantes :

-Pièce 3 - 116,70.-EUR : Ce montant correspond à l'achat d'un déshumidificateur, non contesté, imputable aux fautes de SOCIETE2.) SA, ainsi qu'il ressort clairement de la répartition des responsabilités dans le premier rapport d'expertise WIES. Bien que SOCIETE1.) affirme avoir déjà procédé au remboursement, le tribunal constate qu'aucune preuve n'a été fournie. Le procès-verbal d'évaluation des dommages versé en pièce 4, auquel se réfère SOCIETE1.), semble en effet concerner un autre

immeuble (dont le propriétaire est un certain M. PERSONNE4.)). En conséquence, la demande est fondée et doit être retenue à l'encontre de SOCIETE1.) pour la somme de 116,70.-EUR ;

-Pièce 4 - 1.857,86.-EUR : Il s'agit de travaux de remise en état réalisés dans la chambre à coucher au deuxième étage. Selon les rapports d'expertise, la responsabilité incombe à SOCIETE2.) SA. Bien que l'expert WIES ait validé uniquement 760.-EUR HTVA (soit 889,20.-EUR TTC), le surplus réclamé apparaît justifié, la facture précisant que les dégâts étaient plus étendus que prévu, nécessitant le retrait de la fibre de verre murale. La demande est donc fondée pour la somme réclamée de 1.857,86.-EUR ;

-Pièce 5 - 3.940,56.-EUR : Ce poste concerne des travaux de peinture réalisés le 15 septembre 2021, répartis comme suit :

- chambre à coucher du premier étage : 1.958.-EUR,
- cage d'escalier : 832.-EUR et 126.-EUR,
- local de rangement de la cuisine : 452.-EUR.

Seule la chambre à coucher relève de la responsabilité de SOCIETE2.) SA, donc de la couverture de SOCIETE1.). Il y a donc lieu de retenir uniquement la somme de 1.958.-EUR, à laquelle il convient d'ajouter la TVA de 17 % = 2.290,86.-EUR TTC. Les frais relatifs à la cage d'escalier doivent être écartés, car ils relèvent de la seule responsabilité de PERSONNE2.). Le poste concernant la cuisine doit également être rejeté, aucun dégât n'ayant été identifié dans cette pièce ;

-Pièce 6 - 685,62.-EUR : Il s'agit d'une facture relative à des travaux dans la cuisine. Ce poste doit être rejeté, les rapports d'expertise n'ayant identifié aucun dégât et aucune précision supplémentaire n'ayant été apportée à ce sujet à l'audience des plaidoiries.

-Pièce 7 - 1.841,53.-EUR : Cette somme concerne la location de déshumidificateurs dans la cage d'escalier et la chambre à coucher du premier étage. L'expertise WIES du 18 juillet 2023 a établi que les gouttelettes d'eau étaient dues à la condensation de l'humidité s'accumulant dans le pignon gauche, en raison du manque de protection après la démolition. La responsabilité incombe donc à SOCIETE2.) SA ; les frais doivent donc être pris en charge par SOCIETE1.) ;

-Pièce 8 et 9 - 5.162,97.-EUR : Ces montants concernent un devis et une facture relatifs à des travaux prévus ou partiellement réalisés en septembre 2023 et au printemps 2024. Selon les expertises, ces désordres sont imputables à SOCIETE2.) SA. Toutefois, SOCIETE1.) soutient que les dommages sont apparus en décembre 2022, soit après la période de couverture assurantielle. Cette objection doit être retenue ; la demande est à rejeter à l'égard de SOCIETE1.) ;

-Pièces 10 et 11 - 231,76.-EUR : Ces frais d'électricité, relatifs à l'utilisation prolongée des déshumidificateurs, sont également postérieurs à la période de couverture et doivent donc être exclus à l'encontre de SOCIETE1.).

En synthèse, SOCIETE1.) est tenue de garantir PERSONNE1.) pour les postes suivants :

- Pièce 3 : 116,70.-EUR
- Pièce 4 : 1.857,86.-EUR
- Pièce 5 (chambre à coucher uniquement) : 2.290,86.-EUR
- Pièce 7 : 1.841,53.-EUR

soit un total de 6.106,95.-EUR TTC.

Enfin, il convient de préciser que la condamnation solidaire des parties PERSONNE2.) et SOCIETE1.), sollicitée par PERSONNE1.), ne peut être retenue que pour les parts relevant de la couverture TR Chantier. Pour le surplus, PERSONNE2.) doit répondre seul des dommages résultant de ses propres manquements, soit de la somme de 6.515,59.-EUR.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 500.-EUR.

Par contre, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SA en octroi d'une indemnité de procédure formulée à l'encontre de PERSONNE1.) est à dire non fondée.

3.2. Quant à la demande en garantie de PERSONNE2.) contre SOCIETE2.) SA et SOCIETE3.) SA

Sur la demande de PERSONNE2.) contre SOCIETE2.) SA

PERSONNE2.) demande de condamner SOCIETE2.) SA à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre en lui reprochant d'avoir mal exécuté les travaux de démolition et de gros œuvre (absence ou insuffisance de protection du pignon après la démolition) ayant conduit aux infiltrations et aux dommages subis par l'immeuble voisin appartenant à PERSONNE1.).

En matière de contrat de louage d'ouvrage et en cas de vice de la construction, les articles 1792 et 2270 du Code civil instituent une garantie décennale pour les vices affectant des gros ouvrages et en compromettent la solidité, et biennale pour les vices affectant les menus ouvrages. Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du code civil s'applique à partir de la réception de l'ouvrage. Jusqu'à la réception ou à défaut de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité contractuelle de droit commun. (cf. Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes civiles et publiques, 2e édition, n° 558).

Aucun élément du dossier ne permet de constater l'existence d'une réception expresse ou tacite des travaux.

En l'absence de réception définitive, le litige est dès lors régi par la responsabilité de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil.

Il y a lieu de rappeler qu'il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles et légales, et exempte de vices, sous peine de voir sa responsabilité engagée.

Dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat qui entraîne une présomption de responsabilité de l'entrepreneur, une fois établie la réalité du vice allégué. L'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est - en tant que professionnel qualifié - censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'entrepreneur peut se décharger de cette présomption de responsabilité en rapportant la preuve que le désordre est dû à une cause qui n'est pas son propre fait et qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel, 11 mai 2005, numéro du rôle 28935).

Il en suit que l'entrepreneur doit atteindre le résultat envisagé par la mise en œuvre de techniques dont il dispose et qu'il est censé maîtriser (Cour d'appel du 5 février 2009, n° 32450 et 32638 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas contesté que les fautes techniques commises par SOCIETE2.) SA dans l'exécution des travaux de démolition et de gros œuvre ont directement concouru aux désordres constatés dans l'immeuble de PERSONNE1.).

Ces manquements contractuels engagent dès lors sa responsabilité envers PERSONNE2.), qui peut dès lors obtenir d'être tenu quitte et indemne des condamnations prononcées à son encontre au profit de la partie PERSONNE1.), pour l'ensemble des dommages imputables aux manquements techniques de la partie SOCIETE2.) SA.

Il convient d'examiner, poste par poste, si les dommages réclamés par PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) relèvent de la responsabilité de SOCIETE2.) SA et donc doivent être couverts par cette dernière.

-Pièce 3 -116,70.-EUR : Ce poste correspond à l'achat d'un déshumidificateur pour limiter l'humidité résultant des infiltrations consécutives à la démolition. L'expertise du 1er février 2022 a confirmé que l'humidité est en lien direct avec le défaut de protection du pignon après les travaux de démolition, imputable à SOCIETE2.) SA. Ce poste doit donc être mis à la charge de SOCIETE2.) SA ;

-Pièce 4 - 1.857,86.-EUR : Ce poste correspond à des travaux de peinture réalisés dans la chambre à coucher au deuxième étage, sur la base d'une facture du 15 février 2021. L'expertise du 1er février 2022 a attribué ces désordres aux fautes techniques de SOCIETE2.) SA lors de la démolition (vide dans le mur, bombement, détachement de pierres). Bien que l'expert ait validé un devis initial de 760.-EUR HTVA, la facture précise que les dégâts étaient plus importants que prévu, nécessitant un retrait de la fibre de verre murale. Ces frais apparaissent justifiés et doivent être mis à la charge de SOCIETE2.) SA pour la totalité réclamée, soit 1.857,86.-EUR ;

-Pièce 5 - 3.940,56.-EUR : Ce poste concerne des travaux de peinture au premier étage, dans la cage d'escalier et le local de rangement de la cuisine. Concernant la chambre à coucher, l'expertise du 23 décembre 2022 a attribué les moisissures et infiltrations au défaut de protection du pignon après la démolition, imputable à

SOCIETE2.) SA. Ce poste est donc à retenir pour 1.958.-EUR, montant auquel il convient d'ajouter la TVA de 17 %, soit 2.290,86.-EUR TTC. En revanche, les frais relatifs à la cage d'escalier sont imputables à l'absence de protection préalable à la démolition, et donc à la seule responsabilité de PERSONNE2.). Ces montants (832.-EUR et 126.-EUR) restent donc à la charge de PERSONNE2.). Les frais relatifs au local de rangement (452.-EUR) doivent être exclus, aucune expertise n'ayant identifié de désordre ou infiltration dans cette pièce ;

-Pièce 7 - 1.841,53.-EUR : Ce poste couvre la location de déshumidificateurs placés dans la chambre à coucher du premier étage et la cage d'escalier. Selon le rapport d'expertise du 18 juillet 2023, l'humidité provient du manque de protection après la démolition, imputable à SOCIETE2.) SA. Ce poste est donc à mettre à la charge de SOCIETE2.) SA.

- Pièces 8 et 9 – 5.162,97.-EUR : Ces montants correspondent aux travaux prévus ou en partie exécutés dans la chambre à coucher du premier étage et la cage d'escalier, selon le devis du 17 juillet 2023 et la facture du 4 septembre 2023. Selon les expertises les dommages trouvent leur origine dans les fautes techniques imputables à SOCIETE2.) SA. La demande est dès lors fondée à son encontre pour la somme de 5.162,97.-EUR TTC ;

-Pièces 10 et 11 – 231,76.-EUR : ce poste concerne les frais d'électricité liés aux déshumidificateurs. Ces frais sont également consécutifs aux désordres imputables à SOCIETE2.) SA. Ils doivent donc être mis à la charge de SOCIETE2.) SA.

En additionnant ces postes, la somme totale des montants dont SOCIETE2.) SA doit tenir quitte et indemne PERSONNE2.) s'élève à : $116,70 + 1.857,86 + 2.290,86 + 1.841,53 + 5.162,97 + 231,76 = 11.501,68$.-EUR TTC.

Sur la demande en garantie de PERSONNE2.) contre SOCIETE3.)

En l'espèce, PERSONNE2.) appelle SOCIETE3.) en garantie pour l'ensemble des dommages réclamés par PERSONNE1.), sans distinguer les responsabilités respectives découlant des travaux réalisés par SOCIETE2.) SA et celles résultant de ses propres manquements en tant que propriétaire.

Il convient tout d'abord de rappeler que SOCIETE3.) est l'assureur auprès duquel PERSONNE2.) avait souscrit une police d'assurance responsabilité civile immeuble. Cette assurance a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires des dommages causés aux tiers par l'immeuble assuré, résultant de son état, d'un défaut d'entretien ou de sa gestion. En revanche, elle ne couvre pas les dommages causés à des tiers par les travaux exécutés sur l'immeuble ni les fautes techniques commises par des tiers tels que SOCIETE2.) SA, lesquels relèvent d'une couverture distincte, en l'occurrence la police Tous Risques Chantier souscrite auprès de SOCIETE1.).

Pour s'opposer à la demande, SOCIETE3.) invoque à titre principal la prescription triennale prévue à l'article 44, point 1, de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance. Ce texte prévoit que toute action dérivant du contrat d'assurance se prescrit par trois ans à compter du jour de l'événement qui donne naissance à l'action. Toutefois, lorsque celui à qui appartient l'action prouve qu'il n'a eu connaissance de

cet événement qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder cinq ans à dater de l'événement, le cas de fraude excepté.

En l'espèce, il ressort des pièces du dossier que la police responsabilité civile immeuble avait été résiliée. Selon les informations fournies par PERSONNE2.), la résiliation serait intervenue au 1^{er} janvier 2019. Toutefois, SOCIETE3.) produit en pièce 3 un courrier de résiliation fixant la date effective au 3 juillet 2018. Dès lors, la couverture d'assurance ne peut concerner que les dommages survenus entre l'incendie de mai 2017 et le 3 juillet 2018.

Par ailleurs, lors de la visite des lieux du 7 octobre 2020, il a été expressément discuté que PERSONNE2.) devait déclarer un sinistre « dégâts des eaux » à son assureur responsabilité civile immeuble, soit à SOCIETE3.), pour les réparations de la cage d'escalier. Ainsi, au plus tard à cette date, PERSONNE2.) avait connaissance de l'événement susceptible d'ouvrir droit à garantie. Dès lors, la déclaration de sinistre aurait dû intervenir dans un délai de trois ans, soit avant le 7 octobre 2023, pour interrompre la prescription.

En l'absence de déclaration de sinistre formalisée dans ce délai, et faute pour PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'un acte interruptif de prescription, l'action dirigée contre SOCIETE3.) est aujourd'hui prescrite.

En conséquence, la demande en garantie formée par PERSONNE2.) à l'encontre de SOCIETE3.) doit être rejetée, tant en raison de l'expiration du contrat (d'ailleurs quelle que soit la date retenue, celle du 1^{er} janvier 2019 ou 3 juillet 2018) que de l'acquisition de la prescription.

S'agissant de la demande de PERSONNE2.) tendant à obtenir la communication forcée des pièces contractuelles détenues par SOCIETE3.), il convient de rappeler que cette mesure d'instruction n'est pertinente que si elle est susceptible d'avoir une influence sur l'issue du litige. Or, en l'espèce, ainsi qu'il a été développé ci-avant, il est établi que le contrat d'assurance responsabilité civile immeuble a été résilié le 3 juillet 2018, et que les principaux faits dommageables allégués par PERSONNE1.) sont survenus postérieurement à cette date. De plus, même pour les dommages antérieurs, l'action en garantie est éteinte par la prescription triennale. Dans ces conditions, la demande de communication forcée est devenue sans objet et doit être rejetée comme telle.

Quant à la demande tendant à la production d'une éventuelle déclaration de sinistre, il y a lieu de rappeler qu'une mesure d'instruction suppose que la partie requérante démontre l'existence plausible des pièces recherchées. Or, en l'espèce, SOCIETE3.) a expressément affirmé n'avoir jamais reçu de déclaration de sinistre relative aux infiltrations d'eau affectant l'immeuble de PERSONNE1.). La pièce sollicitée repose donc sur une hypothèse purement théorique, sans élément concret venant étayer son existence. Par ailleurs, PERSONNE2.) semble confondre la déclaration de sinistre initiale liée à l'incendie, qui a bien été transmise, avec une éventuelle déclaration spécifique des infiltrations subies par PERSONNE1.), laquelle n'a jamais été formalisée ni notifiée à SOCIETE3.).

En conséquence, faute de vraisemblance quant à l'existence des documents demandés, la demande de communication forcée doit être rejetée.

PERSONNE2.) sollicite encore la condamnation de SOCIETE2.) SA (son entrepreneur) et de SOCIETE3.) (son assureur RC immeuble) à lui payer, chacune, une indemnité de procédure.

Quant à la demande envers SOCIETE2.) SA, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE2.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 500.-EUR.

En revanche, s'agissant de SOCIETE3.), au vu de l'issue de la demande dirigée contre elle, il n'y a pas lieu de la condamner à une quelconque indemnité de procédure au profit de PERSONNE2.).

3.3. Quant à la demande en garantie de SOCIETE1.) contre SOCIETE2.) SA

SOCIETE1.) sollicite la condamnation de SOCIETE2.) SA à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au profit de PERSONNE1.).

Il est constant que SOCIETE1.) est l'assureur « *Tous Risques Chantier* » auprès duquel PERSONNE2.) a souscrit une police couvrant la période du 11 novembre 2019 au 10 novembre 2022. Cette police avait pour objet de garantir les dommages causés pendant les travaux de démolition réalisés par SOCIETE2.) SA.

Il est constant que les désordres indemnisés par SOCIETE1.) résultent directement de la responsabilité de SOCIETE2.) SA.

SOCIETE2.) SA doit dès lors garantir SOCIETE1.) pour les condamnations prononcées à son encontre dans ces limites.

La demande en garantie de SOCIETE1.) contre SOCIETE2.) SA est donc fondée à concurrence de la somme de 6.106,95.-EUR correspondant à la condamnation mise à la charge de SOCIETE1.) envers PERSONNE1.).

Il convient en conséquence de condamner SOCIETE2.) SA à garantir SOCIETE1.) et à la tenir quitte et indemne de cette condamnation, sans préjudice du principe selon lequel SOCIETE2.) SA ne saurait être tenue de payer deux fois la même somme au titre des mêmes dommages.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de SOCIETE1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 500.-EUR.

PERSONNE1.) a encore conclu encore à l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

dit qu'il y a lieu de joindre les rôles L-CIV-674/23, L-CIV-702/23, L-CIV-348/24, L-CIV-359/24, L-CIV-643/24,

- **Quant aux rôles L-CIV-674/23, L-CIV-702/23**

déclare la demande principale de PERSONNE1.) recevable et partiellement fondée,

condamne solidairement les parties PERSONNE2.) et SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) la somme totale de 6.106,95.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 14 novembre 2023, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) seul à payer à PERSONNE1.) la somme de 6.515,59.-EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 14 novembre 2023, jusqu'à solde,

condamne les parties PERSONNE2.) et SOCIETE1.) à payer chacune à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.-EUR,

dit non fondée la demande de SOCIETE1.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en **déboute**,

condamne les parties PERSONNE2.) et SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

- **Quant aux rôles L-CIV-348/24 et L-CIV-359/24**

Quant à la demande de PERSONNE2.) contre SOCIETE2.) SA

déclare la demande en garantie de PERSONNE2.) contre SOCIETE2.) SA fondée à concurrence de la somme de 11.501,68.-EUR,

partant **condamne** SOCIETE2.) SA à garantir PERSONNE2.) et à le tenir quitte et indemne de la somme de 11.501,68.-EUR,

condamne la société SOCIETE2.) SA à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.-EUR,

condamne SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance en lien avec la demande dirigée à son encontre.

Quant à la demande de PERSONNE2.) contre SOCIETE3.) SA

rejette la demande formulée par PERSONNE2.) tendant à la communication forcée de pièces à l'encontre de SOCIETE3.) SA,

déclare la demande en garantie formée par PERSONNE2.) à l'encontre de SOCIETE3.) recevable mais non fondée, partant la rejette,

rejette la demande en octroi d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE2.) contre SOCIETE3.) SA,

laisse les frais et dépens de l'instance en lien avec la demande dirigée à l'encontre de SOCIETE3.) SA à charge de PERSONNE2.).

- Quant au rôle L-CIV-643/24

déclare la demande en garantie de SOCIETE1.) SA contre SOCIETE2.) SA recevable et fondée,

partant **condamne** SOCIETE2.) SA à garantir SOCIETE1.) et à la tenir quitte et indemne de la somme de 6.106,95.-EUR,

condamne SOCIETE2.) SA à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.-EUR,

condamne SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer l'exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière