

**Jugement civil no 133/2005 (8e chambre)**

Audience publique du mardi, 14 juin 2005

**Numéro du rôle : 78.092, 82.460 et 82.462 (Jonction)**

Composition:

Jean-Paul HOFFMANN, Vice-président,  
Michèle RAUS, premier juge,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Edy AHNEN, greffier.

**E N T R E :**

**I.**

1) le syndicat des copropriétaires de la Résidence **X.**), sise à Luxembourg, (...), représentée par son syndicat l'Agence Immobilière Sàrl La Cité, établie à Luxembourg, 97, rue de Strasbourg,

2) **A.**), médecin, demeurant à L-(...),

3) **B.**), commerçante, demeurant à L-(...),

**demandeurs** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 23 octobre 2002,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

la société TLO DIANA S.A., établie à L-1445 LUXEMBOURG, 3, rue Thomas Edison, représentée par son Conseil d'Administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce de Luxembourg sous le numéro B 63647,

**défenderesse** aux fins des prédicts exploits ENGEL,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience.

## II.

la société TLO DIANA S.A., établie à L-1445 LUXEMBOURG, 3, rue Thomas Edison, représentée par son Conseil d'Administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce de Luxembourg sous le numéro B 63647,

**demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 23 avril 2003,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience.

## E T:

la société LA LUXEMBOURGEOISE S.A., compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à L-1118 Luxembourg, 10, rue Aldringen, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**défenderesse** aux fins du prédict exploit KREMMER,

comparant par Maître Edmond LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg.

## III.

la société TLO DIANA, établie à L-1445 LUXEMBOURG, 3, rue Thomas Edison, représentée par son Conseil d'Administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce de Luxembourg sous le numéro B 63647,

**demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 27 mai 2003,

comparant par Maître Antonio RAFFA, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté à l'audience.

**E T:**

1) la société à responsabilité limitée MC Constructions, établie et ayant son siège social à L-7516 Rollingen-Mersch, 14, rue Belle-Vue, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce sous le numéro 52.785,

2) la société anonyme LE FOYER, compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à L-1246 Luxembourg, 6, rue Albert Borschette, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B 63.647,

**défenderesses** aux fins du prêt exploit KREMMER,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL**

Où le syndicat des copropriétaires de la Résidence **X.), A.) et B.)** par l'organe de Maître Pierre TRAUSCH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée MC Constructions et la compagnie d'assurances LE FOYER S.A. par l'organe de Maître Véli TORUN, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué.

Où la compagnie d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE S.A. par l'organe de Maître Bob PIRON, avocat, en remplacement de Maître Edmond LORANG, avocat constitué.

Où la société TLO DIANA S.A. par l'organe de Maître Antonio RAFFA, avocat constitué.

Faits

La Résidence X.) sise à (...) a subi courant de l'année 2001 un certain nombre de dégâts suite à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble attenant en vue de la réalisation d'un projet immobilier.

TLO DIANA, propriétaire de l'immeuble voisin, a été le promoteur de ce projet immobilier.

MC CONSTRUCTIONS a été chargée par TLO DIANA des travaux de gros oeuvre y compris les travaux de démolition du bâtiment voisin de la Résidence X.).

La compagnie d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE couvre aux termes d'une police d'assurances n° 23/2986 souscrite par TLO DIANA les travaux effectués par cette dernière, à savoir la construction du studio-hôtel « Y.) ».

MC CONSTRUCTIONS a fait assurer les travaux de gros oeuvre y compris les travaux de démolition dont elle a été chargée par TLO DIANA auprès de la compagnie d'assurances LE FOYER.

Suite aux travaux en question, des désordres sous forme d'infiltrations d'eau se sont manifestés dans la Résidence X.) et une expertise a été sollicitée en référé par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

TLO DIANA a mis en intervention dans cette expertise MC CONSTRUCTIONS ainsi que leurs assureurs respectifs LA LUXEMBOURGEOISE et LE FOYER.

L'expert Jean-Claude HENGEN a été nommé par ordonnance de référé du 23 juillet 2001 avec la mission de se prononcer sur les causes et origines des infiltrations, d'en déterminer les dégâts, les coûts et les mesures de redressement et d'en déterminer les mesures de protection et d'isolation adéquates pour éviter les infiltrations.

L'expert HENGEN a déposé son rapport définitif le 24 juin 2002.

### Procédure

Par exploit d'huissier du 23 octobre 2002, 1) le syndicat des Copropriétaires de la Résidence X.), 2) A.) et 3) B.) ont fait donner assignation à la société anonyme TLO DIANA à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 78.092.

Par exploit d'huissier du 10 mars 2003, 1) le syndicat des Copropriétaires de la Résidence **X.**), 2) **A.**) et 3) **B.**) ont fait donner assignation à la société anonyme TLO DIANA à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 80.668.

Par exploit d'huissier du 23 avril 2003, la société anonyme TLO DIANA a mis en intervention la société anonyme LA LUXEMBOURGEOISE en sa qualité d'assureur.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 82.460.

Par exploit d'huissier du 27 mai 2003, la société anonyme TLO DIANA a encore mis en intervention 1) la société à responsabilité limitée MC CONSTRUCTIONS en sa qualité d'entrepreneur des travaux et 2) la société anonyme LE FOYER, compagnie d'assurances.

Cette affaire a été inscrite au registre des rôles sous le numéro 82.462.

Les demandes ont fait l'objet d'une jonction par ordonnance du juge de la mise en état du 23 septembre 2003.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 11 novembre 2003.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 13 janvier 2004.

Par jugement du 3 février 2004, le tribunal de ce siège a rejeté le moyen d'irrecevabilité de la demande introduite par exploit du 23 octobre 2002 pour défaut de qualité dans le chef du syndicat des copropriétaires de la Résidence **X.**); a rejeté le moyen d'irrecevabilité de la demande introduite par exploit du 23 octobre 2002 pour défaut de base légale ; a déclaré irrecevable l'exploit d'assignation du 10 mars 2003 sous le numéro 80.668, parce que superfétatoire, et laissé les frais de cet exploit à charge du syndicat des copropriétaires de la Résidence **X.**), **A.**) et **B.**) ; pour le surplus, a reçu les demandes introduites par exploit du 23 octobre 2002, 23 avril et 27 mai 2003 sous les numéros 78.092, 82.460 et 82.462 en la forme ; a déclaré la demande introduite par exploit du 23 octobre 2002 recevable sur base de l'article 544 du Code civil à l'égard de la société anonyme TLO DIANA ; a ordonné, avant tout autre progrès en cause, la comparution personnelle des parties, en l'occurrence : 1) les demandeurs au principal, à savoir, le syndic de la Résidence **X.**), **A.**) et **B.**), 2) le défendeur au principal, à savoir un représentant de la société anonyme TLO DIANA et 3) les défendeurs sur intervention, à savoir un représentant de la société à responsabilité limitée MC CONSTRUCTIONS, un représentant de la compagnie d'assurances LE FOYER et un représentant de la compagnie d'assurances LA LUXEMBOURGEOISE **C.**), ensemble avec l'expert Jean-Claude HENGEN ; pour le surplus, a sursis à statuer quant aux

demandes formulées ; a réservé les frais et les dépens et a tenu l'affaire en suspens en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée.

La comparution personnelle des parties ensemble avec l'expert Jean-Claude HENGEN a eu lieu le lundi 29 mars 2004.

L'expert Jean-Claude HENGEN a dressé un rapport d'expertise complémentaire en date du 30 août 2004.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 12 avril 2005.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 10 mai 2005.

### Prétentions et moyens des parties

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence **X.), A.)** et **B.)** demandait initialement la condamnation de la société anonyme TLO DIANA au paiement de la somme de 1.663,99.- EUR au profit de la copropriété, de la somme de 1.544,82.- EUR au profit de **B.)** et de la somme de 12.460,98.- EUR au profit de **A.)**, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandaient en outre au tribunal de condamner l'assignée à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise et de référé et que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

La société anonyme TLO DIANA a mis en intervention dans le litige l'opposant 1) au syndicat des Copropriétaires de la Résidence **X.)**, 2) à **A.)** et 3) à **B.)** la société à responsabilité limitée MC CONSTRUCTIONS ainsi que son assureur, la compagnie LE FOYER, pour se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de l'action principale. Elle demande encore la condamnation des assignées à tous les frais et dépens de l'instance ainsi qu'à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile et de lui voir déclarer commun le jugement à intervenir.

### Motifs de la décision

#### *1. conclusions de l'expert*

L'expert HENGEN retient deux problèmes distincts ayant trait à des infiltrations d'eau par le mur-pignon de la Résidence **X.)** attendant à la nouvelle construction en cours de réalisation.

Il y a d'abord celui de l'appartement **B.**), sis au cinquième étage, résultant d'infiltrations d'eau à travers le mur-pignon suite à une étanchéité défectueuse, et ce lors de la phase de construction. Selon les informations reçues par l'entreprise de construction MC CONSTRUCTIONS, « une isolation a été mise en place le 7 février 2001 », mais elle n'a pas été suffisante. Suite à ce sinistre, le locataire **D.**) a réduit son loyer de 5.000.- LUF et ne verse, depuis le 16 octobre 2001, plus que 33.000.- LUF au lieu des 38.000.- LUF prévus au bail à loyer.

Il y a ensuite celui de l'appartement **A.**), donné en location à la société LETZEBUERGER WUNNHAUS S.A., sis au rez-de-chaussée, respectivement au premier sous-sol de la résidence **X.**)

Concernant ce deuxième problème, l'expert relève qu'indépendamment du sinistre dégâts des eaux du 19 décembre 2001, les écrits et les dires du locataire, la société LETZEBUERGER WUNNHAUS S.A. ensemble avec les conclusions des experts d'assurance WIES et DECKER permettent de conclure que d'autres infiltrations d'eau ont eu lieu bien avant le 19 décembre 2001, à savoir le premier datant au 4 janvier 2001 où l'eau rentrait au niveau du plancher du sous-sol et mouillait les murs sur une hauteur de plus ou moins 15 centimètres. (W.C., le long du mur pignon en-dessous de l'escalier « où la moquette est mouillée sur une superficie de plus ou moins 4 m<sup>2</sup> »), suivi de celui du 26 janvier 2001 et du 4 février 2001, où la grande pièce subissait de fortes infiltrations d'eau. Finalement le 19 décembre 2001, « tout le sous-sol fut inondé. »

D'après l'expert, les dégâts résultant de la rupture du compteur d'eau gelé du 19 décembre 2001 sont particulièrement importants et rendent les autres dégâts antérieurs insignifiants. La cause de ce sinistre dégâts des eaux résulte de la rupture du compteur à eau, qui était posé sur le sol, alors que le congé collectif dans le bâtiment avait débuté, et que les températures extérieures étaient descendues largement en-dessous de zéro degrés.

Le locataire des bureaux au sous-sol, la société LETZEBUERGER WUNNHAUS S.A. réclame le 5 février 2001, une diminution de loyer au Dr. **A.**) puisque « les dégâts d'eau s'aggravent de jour en jour et les inconvénients que nous devons subir depuis des semaines augmentent sans cesse ». Dans sa lettre du 19 décembre 2001, la société LETZEBUERGER WUNNHAUS S.A. informe le Dr. **A.**) que « le sous-sol des bureaux que nous avons loué est complètement inondé par des flux d'eau qui ne cessent de s'infiltrer. Les dégâts à notre mobilier et nos archives sont considérables. » Finalement en date du 20 décembre 2001, la société LETZEBUERGER WUNNHAUS S.A. résilie le bail à loyer avec effet immédiat, « puisqu'une activité professionnelle est devenue impossible par les dégâts des eaux ainsi que les spores malsaines qui se propagent depuis plusieurs mois dans les locaux en question. »

## *2. demande principale*

La demande principale a été déclarée recevable à l'encontre de TLO DIANA sur base de l'article 544 du Code civil.

Il y a encore lieu d'analyser, si en l'espèce, TLO DIANA a causé aux demandeurs au principal des inconvénients excédant ceux normalement admis.

Il y a lieu à condamnation en matière de construction, dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin, à condition que ce préjudice soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction exécutés à proximité.

L'appréciation doit se faire en tenant compte des circonstances de lieux, mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence.

TLO DIANA ne saurait, d'autre part, se soustraire à la responsabilité découlant pour elle de l'article 544 du Code civil en soutenant ne pas avoir exécuté elle-même les travaux litigieux, mais avoir fait appel à une tierce entreprise spécialisée, en l'occurrence, la société MC CONSTRUCTIONS.

En effet, en admettant que ces travaux aient été exécutés par un tiers, ce qui n'est pas contesté, c'est néanmoins TLO DIANA, qui, en sa qualité de maître de l'ouvrage, a pris la décision de faire effectuer les travaux et qui est donc responsable à l'égard du voisin du dommage lui causé.

En cas de trouble de voisinage résultant d'une construction nouvelle, seul le propriétaire voisin, auteur du trouble, doit répondre du dommage causé sur la base de l'article 544 du Code civil, à l'exclusion de l'entrepreneur de construction, lequel n'est responsable vis-à-vis des tiers que des conséquences dommageables de ses fautes et négligences, conformément aux règles générales concernant la responsabilité aquilienne (cf. Cour 29 janvier 1963, 19, 71).

Il lui appartient donc, le cas échéant, de se retourner contre leur entrepreneur s'il a commis des fautes dans l'exécution des travaux, mais le voisin, victime du trouble excessif, peut se borner à l'actionner sur base de l'article 544 du Code civil, sans avoir besoin d'établir une faute dans son chef, la seule preuve du caractère excessif du trouble lui causé étant suffisante pour engager leur responsabilité (cf. JCL Resp. civ. fasc. 355-7, nos 49 s. ; Cour 22 décembre 1999 op.cit.).

Pour apprécier le trouble, il convient de se reporter aux conclusions contenues au rapport de l'expert HENGEN, non autrement énervées par les conclusions des parties,



duquel il résulte que la Résidence X.) est affectée de nombreuses infiltrations d'eau depuis le chantier mis en route par TLO DIANA.

La relation directe de cause à effet entre les travaux de construction de la résidence et la cause des infiltrations affectant les appartements A.) et B.) est, au vu des conclusions de l'expert HENGEN contenues page 7 du rapport, établie à suffisance de droit au sens de l'article 544 du Code civil.

En effet, les dégâts ainsi causés constituent un trouble anormal affectant la propriété des demandeurs et ont entraîné un déséquilibre entre les droits équivalents du propriétaire voisin.

Les demandeurs A.) et B.) ont donc droit à la réparation du trouble anormal causé par le fait du voisin qui a fait exécuter des travaux sur son fonds.

S'agissant des troubles invoqués par le syndicat des copropriétaires, il y a lieu de relever que l'expert HENGEN ne mentionne à aucun moment d'éventuels dégâts occasionnés au mur d'enceinte de la cour des garages de la résidence. Ce problème n'a pas été soulevé devant l'expert et ne fait d'ailleurs pas partie des points de sa mission. Le syndicat verse un devis pour des travaux de façade de la résidence daté du 11 juillet 2002 duquel il ne résulte cependant pas si les travaux y contenus ou du moins une partie de ces travaux sont en rapport avec des dégâts éventuels occasionnés lors des travaux entrepris par TLO DIANA.

Faute de preuve, voire d'offre de preuve que non seulement des dégâts ont été occasionnés au mur d'enceinte de la cour des garages de la résidence, mais encore que ces dégâts relèvent des travaux entrepris par TLO DIANA, la demande du syndicat des copropriétaires est à déclarer non fondée.

Au regard de toutes les considérations qui précèdent, il convient donc de décider que la responsabilité de TLO DIANA se trouve engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil pour les seuls dommages relevés par l'expert HENGEN et consignés dans son rapport aux appartements A.) et B.), à l'exclusion de ceux allégués par le syndicat des copropriétaires.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les autres moyens des parties.

Dans son assignation, A.) demande principalement à voir entériner les conclusions de l'expert HENGEN, reprises à la page 8 de son rapport du 1<sup>er</sup> avril 2002, et à voir TLO DIANA condamner à réparer en nature les dommages retenus par l'expert, et évalués à la somme de 4.729,50.- EUR. Il réclame également une perte de loyers de 7.731,38.- EUR suite au départ de son locataire.

L'expert HENGEN confirme dans son rapport complémentaire du 30 août 2004 le montant de 4.729,50.- EUR pour les travaux de réfection de l'appartement A.). Ce montant n'étant pas autrement contesté, il convient de l'allouer.

A défaut de toute pièce établissant une quelconque perte de loyer, il y a lieu de rejeter ce chef de la demande.

Dans son assignation, B.) demande principalement à voir entériner les conclusions de l'expert HENGEN, reprises à la page 9 de son rapport du 1<sup>er</sup> avril 2002, et à voir TLO DIANA condamner à réparer en nature les dommages retenus par l'expert, et évalués à la somme de 925,07.- EUR. Elle réclame également une perte de loyer résultant d'une baisse de ce loyer de l'ordre de 619,75.- EUR.

Le montant de 925,07.- EUR est repris par l'expert HENGEN dans son rapport complémentaire du 30 août 2004. Il convient dès lors d'y faire droit.

La demande relative à la perte de loyers non autrement établie par des pièces est à rejeter.

### *3. demande en garantie*

TLO DIANA a introduit deux actions, l'une visant son assureur LA LUXEMBOURGEOISE et l'autre visant MC CONSTRUCTIONS et son assureur LE FOYER pour les voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre.

Une action, tendant à voir dire que la co-défenderesse est tenue de la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre, n'est pas à considérer comme action récursoire d'un co-obligé à l'égard de l'autre. Une telle action n'existe qu'autant que le coauteur a effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part, ce qui n'est pas le cas (v. Ph.LE TOURNEAU, la responsabilité civile, Dalloz 1982, n° 666, p. 219 ; Lux. 22 mars 1983, P. 26,113). La demande constitue par contre une demande en garantie simple exercée par un co-obligé à l'égard d'un autre co-obligé, tendant à voir fixer leurs parts de responsabilité respectives. Un tel partage est inopposable à la victime, mais il permet d'ores et déjà de fixer les droits respectifs des coresponsables.

En tenant compte des développements qui précèdent, les actions en garantie introduites suivant exploit des 23 avril et 27 mai sont recevables.

Quant au fondement de la première demande dirigée contre LA LUXEMBOURGEOISE, il convient d'examiner d'abord le bien-fondé des limitations de garantie opposées par cette dernière.

LA LUXEMBOURGEOISE invoque notamment l'application d'une franchise de 100.000.- LUF par sinistre dans l'hypothèse où la responsabilité de son assurée est recherchée sur base de l'article 544 du Code civil.

Faute de produire les conditions générales du contrat d'assurance signé entre parties et en l'absence d'éléments permettant de vérifier ses allégations, le moyen opposé par LA LUXEMBOURGEOISE doit être rejeté.

Elle doit partant tenir TLO DIANA quitte et indemne des condamnations à prononcer à son égard en ce qui concerne la réparation des dommages subis par les appartements **A.)** et **B.)**

Concernant maintenant le fondement de la deuxième demande en garantie, il y a lieu de relever que l'obligation de réparer ou d'indemniser est fondée sur la responsabilité contractuelle de chaque intervenant dans l'acte de construire. Ceux-ci ne sont tenus de réparer ou d'indemniser que si est établie à leur charge une faute, c'est-à-dire un manquement à leur obligation contractuelle, telle que déterminée par la mission qui leur a été confiée et qu'ils ont acceptée.

La demande de TLO DIANA est basée à l'encontre de la société MC CONSTRUCTIONS principalement sur la responsabilité contractuelle résultant du contrat d'entreprise liant les parties et subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle.

Les responsabilités délictuelle ou quasi délictuelle et contractuelle étant invoquées par la demanderesse non simultanément, mais dans un ordre de subsidiarité, la recevabilité de l'une écartant nécessairement l'autre, il n'y a pas de violation de la règle du non-cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle.

La victime d'un dommage qui peut exercer l'action contractuelle n'est cependant pas admise à préférer l'exercice de l'action délictuelle à celui de l'action contractuelle.

Il importe donc d'analyser en premier lieu si les parties sont liées par un contrat.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties sont liées par un contrat d'entreprise.

Néanmoins, pour qu'une responsabilité contractuelle puisse être engagée, il ne suffit pas que le dommage ait été causé à l'occasion de l'exécution d'un contrat, il faut encore qu'il résulte de l'inexécution d'une obligation qu'elle soit principale ou

accessoire, créée par le contrat de l'un des contractants (T.A. Luxembourg 3 mai 1991, n°166/91).

Il est de jurisprudence constante que la plupart des contrats comportent à côté de l'obligation principale une obligation accessoire de sécurité consistant à garantir le créancier contre le préjudice corporel ou matériel pouvant naître à l'occasion de l'exécution du contrat et qui en découle naturellement comme une des suites équitables visées par l'article 1135 du Code civil (T.A. Diekirch 16 janvier 1990, n°3/90).

La demande est partant recevable sur la base contractuelle.

Pour prospérer dans sa demande, TLO DIANA doit néanmoins encore établir dans le chef de l'entrepreneur une imprudence ou une négligence ayant eu pour conséquence les suites dommageables apparues aux appartements **A.)** et **B.)** dans la Résidence **X.)**.

Il résulte des conclusions de l'expert HENGEN que le tribunal fait siennes que la cause du sinistre de l'appartement **B.)** est due à une étanchéité défailante du mur-pignon mis à nu.

Il n'est pas contesté qu'il incombait à MC CONSTRUCTIONS de prévoir la mise en place d'une telle étanchéité.

La responsabilité contractuelle de MC CONSTRUCTIONS se trouve en conséquence établie en ce qui concerne les infiltrations apparues à l'appartement **B.)**.

Cette responsabilité s'impose à son assureur, LE FOYER.

S'agissant des dégâts à l'appartement **A.)**, l'expert retient comme cause principale, pour être la plus importante, la rupture du compteur à eau posé sur le sol et laissé sans protection thermique efficace.

Il ne résulte pas du dossier si MC CONSTRUCTIONS se trouvait encore sur le chantier à ce moment. Il n'est également pas établi, en l'absence de production du contrat de construction établi entre parties, si c'est cette dernière qui a posé le compteur litigieux et si elle avait dès lors l'obligation de le protéger.

L'existence d'une faute, tant contractuelle que délictuelle d'ailleurs, de l'entrepreneur ayant causé cette rupture de compteur ne résultant d'aucun élément du dossier laisse en conséquence d'être établie.

A défaut de preuve, voire d'offre de preuve que les dégâts des eaux constatées à l'appartement **A.)** résultent d'un défaut de mise en place du compteur ayant provoqué sa rupture, la demande de TLO DIANA est à déclarer non fondée.

Par voie de conséquence, LE FOYER se trouve également déchargé de toute responsabilité en ce qui concerne les dégâts apparus à l'appartement A.).

Il y a partant lieu de dire, au vu des développements qui précèdent, que MC CONSTRUCTIONS et LE FOYER doivent tenir TLO DIANA quitte et indemne de la condamnation à prononcer à son égard en ce qui concerne la seule réparation des dommages subis par l'appartement B.).

- Exécution provisoire

En ce qui concerne la demande tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 in fine du Nouveau Code de Procédure civile.

Sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cass. Française, 2e chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II N° 219 p. 172)

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

**PAR CES MOTIFS :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en première instance ;

vidant le jugement du 3 février 2004 ;

déclare non fondée la demande du syndicat des Copropriétaires de la Résidence X.) et en déboute ;

déclare fondée la demande de **A.)** et de **B.)** en condamnation de la société anonyme TLO DIANA à réparer en espèces les dommages constatés sur base de l'article 544 du Code civil ;

condamne la société anonyme TLO DIANA à payer 1) à **A.)** la somme de 4.729,50.- EUR au titre des dégâts relevés par l'expert HENGEN page 9 de son rapport du 30 août 2004 et 2) à **B.)** la somme de 925,07.- EUR au titre des dégâts relevés par l'expert HENGEN page 10 de son rapport du 30 août 2004, avec les intérêts légaux à compter du jour de l'assignation en justice, 23 octobre 2002, jusqu'à solde ;

déclare la demande en garantie formulée par la société anonyme TLO DIANA à l'encontre de la compagnie LA LUXEMBOURGEOISE S.A. par exploit du 23 avril 2003 fondée et condamne la compagnie LA LUXEMBOURGEOISE S.A à tenir la société anonyme TLO DIANA quitte et indemne pour le montant de 4.729,50.- EUR au titre des dégâts relevés par l'expert HENGEN page 9 de son rapport du 30 août 2004 à l'appartement **A.)** et au montant de 925,07.- EUR au titre des dégâts relevés par l'expert HENGEN page 10 de son rapport du 30 août 2004 à l'appartement **B.)** ;

déclare fondée la demande en garantie formulée par la société anonyme TLO DIANA contre la société MC CONSTRUCTIONS s.à r.l. et la compagnie LE FOYER S.A par exploit du 27 mai 2003 fondée et condamne la société MC CONSTRUCTIONS s.à r.l. et la compagnie LE FOYER S.A à tenir la société anonyme TLO DIANA quitte et indemne des condamnations encourues pour les dégâts relevés par l'expert HENGEN page 10 de son rapport du 30 août 2004 de son rapport à l'appartement **B.)** ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu ;

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, et les impose pour  $\frac{1}{4}$  à la société anonyme TLO DIANA, pour  $\frac{1}{4}$  à la compagnie LA LUXEMBOURGEOISE S.A., pour  $\frac{1}{4}$  à la société MC CONSTRUCTIONS s.à r.l. et pour  $\frac{1}{4}$  à la compagnie LE FOYER S.A avec distraction au profit de Maître Alain GROSS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance en ce qui la concerne.