

**Jugement civil no 158/2012 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 3 juillet 2012.

**Numéros du rôle: 129.264, 130.313, 132.184 et 136.305 (Jonction)**

Composition:

Nathalie JUNG, vice-présidente,  
Françoise HILGER, premier juge,  
Jacqueline KINTZELE, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**I  
ENTRE:**

- 1) **A.1.)**, employé CFL, et son épouse
- 2) **A.2.)**, sans état, et
- 3) **A.3.)**, salarié, demeurant tous trois à L-(...),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 29 mars 2010,

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

**ET:**

- 1) la société à responsabilité limitée ALEXANDRE LOC S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4873 Lamadelaine, 84, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 75.103, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4441 Soleuvre, 276, Metzerlach, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 116.563, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg.

## **ENTRE:**

- 1) la société à responsabilité limitée ALEXANDRE LOC S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4873 Lamadelaine, 84, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 75.103, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4441 Soleuvre, 276, Metzlerlach, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 116.563, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 26 mai 2010,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

## **ET:**

la société anonyme BEB S.A., établie et ayant son siège social à L-3390 Peppange, 33, rue de Crauthem, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 97.675, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédict exploit STEFFEN,

comparant par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **III ENTRE:**

- 1) la société à responsabilité limitée ALEXANDRE LOC S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4873 Lamadelaine, 84, avenue de la Gare, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 75.103, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4441 Soleuvre, 276, Metzlerlach, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 116.563, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**parties demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de Jean-Claude STEFFEN, huissier de justice de Esch-sur-Alzette du 14 juillet 2010,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET:**

la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A., établie et ayant son siège social à L-1325 Luxembourg, 7, rue de la Chapelle, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 53.466, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Rosario GRASSO, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**IV  
ENTRE:**

la société anonyme BEB S.A., établie et ayant son siège social à L-3390 Peppange, 33, rue de Crauthem, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 97.675, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 4 mars 2011,

comparant par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET:**

la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A., établie et ayant son siège social à L-1325 Luxembourg, 7, rue de la Chapelle, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 53.466, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Rosario GRASSO, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où (A.1.), (A.2.) et (A.3.) par l'organe de Maître David GROSS, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Où la société à responsabilité limitée ALEXANDRE LOC S.à.r.l. et la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. par l'organe de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

Où la société anonyme BEB S.A. par l'organe de Maître Isabelle JURAIN, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat constitué.

Où la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. par l'organe de Maître Nicolas CHELY, avocat, en remplacement de Maître Rosario GRASSO, avocat constitué.

### Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2010, (A.1.), (A.2.) et (A.3.) (ci-après les consorts A.) ont donné assignation à la société à responsabilité limitée ALEXANDRE LOC S.à.r.l. (ci-après la société ALEXANDRE LOC) et à la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. (ci-après la société ELSA-IMMO) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 129.264.

Suivant exploit d'huissier de justice du 26 mai 2010, les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO ont mis en intervention la société anonyme BEB S.A. (ci-après la société BEB).

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 130.313.

Les deux affaires ont été jointes suivant ordonnance du juge de la mise en état du 29 juin 2010.

Suivant exploit d'huissier de justice du 14 juillet 2010, les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO ont mis en intervention la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. (ci-après la société AXA ASSURANCES).

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 132.184.

Les deux premières affaires ont été jointes à cette troisième affaire suivant ordonnance du juge de la mise en état du 5 octobre 2010.

Suivant exploit d'huissier de justice du 4 mars 2011, la société BEB a mis en intervention la société AXA ASSURANCES.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 136.305.

Les trois premières affaires ont été jointes à cette quatrième affaire suivant ordonnance du juge de la mise en état du 26 avril 2011.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 20 mars 2012.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 5 juin 2012.

### Prétentions et moyens des parties

Les consorts A.) sollicitent la condamnation des sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA IMMO au paiement d'un montant total de 300.000.- EUR, avec les intérêts légaux, en réparation de leurs préjudices tant matériels, à savoir les dommages subis par leur immeuble et la moins-value affectant celui-ci, que moral pour non-jouissance de leur domicile pendant une période de 6 mois. Ils concluent à titre subsidiaire à l'institution d'une expertise. Ils sollicitent également la majoration du taux d'intérêt, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Dans leurs conclusions du 28 juin 2010, ils évaluent le montant total de leur dommage à 175.000.- EUR.

A l'appui de leurs prétentions, ils font valoir que les travaux de démolition et de terrassement, et plus particulièrement de reprise en sous-œuvre, exécutés par les sociétés assignées sur le terrain voisin de leur immeuble d'habitation auraient eu pour conséquence que leur immeuble se serait tassé et incliné vers le chantier, créant un décollement entre le pignon de leur immeuble et celui de leur voisin, ainsi que de nombreuses fissures à l'intérieur de leur immeuble. Au vu de l'importance des dégradations, une fermeture du chantier avait été ordonnée et les requérants ont dû quitter leur immeuble pour raisons de sécurité pour une période de 6 mois au cours de laquelle ils ont dû séjourner à l'hôtel. Ils concluent au caractère fondé de leur demande, alors qu'il serait clairement établi, notamment par l'expertise Rausch qui aurait révélé toute une série de fautes commises par les parties assignées et la société BEB, que le chantier avoisinant leur immeuble serait à l'origine de leur préjudice et qu'il ne s'agirait en aucun cas d'inconvénients normaux entre voisins.

Ils critiquent l'expertise Rausch, et plus particulièrement le montant retenu par l'expert, au motif qu'elle serait incomplète, alors que l'expert n'aurait pas fixé de moins-value du fait de la dépréciation de valeur de l'immeuble, n'aurait pas abordé de nombreux dégâts et n'aurait pas inclus le dommage lié au délogement. Cette expertise serait également partiellement inexacte, alors qu'il n'existerait aucune preuve de la nature et l'étendue des prétendus dégâts préexistants et qu'il ne serait notamment pas prouvé que l'immeuble aurait subi un tassement différentiel avant le début du chantier, de sorte qu'il y aurait lieu de présumer que les dégâts seraient exclusivement survenus après le début des travaux sur le chantier voisin. Ils concluent dès lors au rejet de cette expertise et à la nomination d'un nouvel expert.

Ils basent leur demande principalement sur l'article 544 du Code civil, sinon sur l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, respectivement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO contestent principalement toute responsabilité dans leur chef et concluent subsidiairement à la limitation de la demande au montant de 26.000.- EUR tel qu'il ressortirait du rapport d'expertise Rausch. Elles concluent au caractère non-fondé de la demande adverse, alors qu'elles contestent toute relation causale directe entre les travaux exécutés sur leur chantier et les dégâts constatés sur l'immeuble des requérants qui auraient des causes multiples, à savoir l'âge avancé dudit immeuble, les fissures préexistantes ayant fragilisé l'immeuble et l'existence d'un tassement différentiel subi par cet immeuble avant le début des travaux, de sorte que le caractère anormal des prétendus troubles ne pourrait être retenu. Elles renvoient au constat des lieux de l'expert Wies effectué avant les travaux qui documenterait les fissures et le décollement antérieur de l'immeuble des requérants et de l'immeuble voisin qui serait à l'origine du tassement différentiel, ainsi qu'au rapport d'expertise Normand relevant le mauvais état du sol, qui serait également un facteur d'aggravation du risque. Elles concluent à l'entérinement du rapport Rausch, alors qu'aucun élément objectif ne permettrait d'infléchir les conclusions de cet expert. Elles sollicitent la condamnation des requérants aux frais et dépens et au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO, qui ont mis en intervention la société AXA ASSURANCES sur base d'un contrat d'assurance tous risques chantier afin de se voir tenir quittes et indemnes de toute condamnation éventuelle à leur rencontre dans le rôle principal, ont également mis en intervention la société BEB SA en sa qualité de bureau d'études en charge de la conception statique du chantier, afin de se voir tenir quittes et indemnes, alors qu'elles estiment que les carences de la société BEB dans l'exécution de sa mission seraient à l'origine du sinistre, la méthodologie choisie par celle-ci serait d'ailleurs fustigée tant par l'expert Normand que par l'expert Rausch. Elles sollicitent la condamnation de chacune des parties mises en intervention aux frais et dépens et au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR.

La société BEB conteste toute responsabilité dans son chef, estimant que la demande principale ne serait fondée ni en son principe, ni en son quantum alors que les montants réclamés seraient disproportionnés par rapport aux montants retenus par l'expert. Elle fait valoir que la stabilité des immeubles voisins n'aurait pas fait partie de sa mission, mais, afin d'éviter tout dommage aux immeubles voisins, elle aurait conseillé au maître d'ouvrage de demander à des spécialistes d'analyser la question de la nécessité d'effectuer des soubassements ou des reprises en sous-œuvre des bâtiments avoisinants. Elle reproche à la société ELSA-IMMO de ne pas avoir affecté suffisamment de moyens au chantier et relève une exécution défectueuse par la société Batitec des travaux de reprise en sous-œuvre, de sorte que sa responsabilité contractuelle ne saurait être engagée vis-à-vis du maître d'ouvrage.

La société BEB a également mis en intervention la société AXA ASSURANCES sur base d'un contrat d'assurance « *tous risques chantier* » afin de se voir tenir quitte et

indemne de toute condamnation éventuelle prononcée à son encontre, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire. Elle estime que la clause de subsidiarité stipulée dans la police d'assurance serait prohibée par l'article 55 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, de sorte que son assureur ne saurait s'en prévaloir et qu'elle n'aurait dès lors pas à communiquer son contrat d'assurance « *responsabilité civile* ».

La société AXA ASSURANCES estime que la demande principale serait à déclarer non fondée sur les différentes bases légales, alors que ni la relation causale entre les travaux entrepris par les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO et les vices allégués ou le caractère anormal des troubles subis ne seraient établis, ni une faute dans le chef de ces sociétés. Subsidiairement, elle conclut à la limitation de la demande au montant de 26.000.- EUR. Elle estime que seule une faute pourrait être retenue dans le chef de la société BEB, au vu de son manquement à ses obligations contractuelles tant dans la phase de conception que dans la phase d'exécution, de sorte que cette dernière devrait être condamnée à tenir les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO quittes et indemnes de toute condamnation éventuelle prononcée à leur encontre.

Elle fait valoir qu'elle ne serait amenée à intervenir qu'en deuxième rang après épuisement des polices « *responsabilité civile* » de ses assurés et qu'après déduction des franchises et conteste l'argument de BEB quant à la prohibition de la clause de subsidiarité alors qu'il ne serait pas prouvé que le même intérêt serait assuré auprès de plusieurs assureurs. Elle demande sur base de l'article 288 du Nouveau Code de procédure civile qu'il soit ordonné, sous peine d'astreinte, à la société BEB de communiquer sa police d'assurance de type RC professionnelle souscrite auprès de la compagnie d'assurance le Foyer.

### Motivation du tribunal

- *quant à la demande des consorts A.) dirigée contre les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO*

Les consorts A.) basent leur demande dirigée contre les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO, principalement, sur l'article 544 du Code civil relatif aux troubles de voisinage et, subsidiairement, sur les règles de la responsabilité délictuelle, à savoir l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même code.

L'article 544 du Code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

Il convient dès lors d'analyser en premier lieu si les conditions de recevabilité de l'article 544 du Code civil sont remplies en l'espèce dans le chef de ces sociétés.

Le prédit article reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés, les rapports entre les propriétés, compte tenu des charges

normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires (cf. Cour d'appel 15 juillet 1998, n°19669, 20004, 20234 et 21366 du rôle; 24 novembre 1999, n°22780 du rôle; 22 décembre 1999, n°22019, 22020, 22021 et 22022 du rôle).

Il institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui.

Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales.

En conséquence le propriétaire d'un immeuble qui, par un fait non fautif, rompt cet équilibre en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'équilibre rompu (Cass. 6 avril 1960, RCJB 1960 p. 257 et suivants).

La responsabilité objective encourue pour troubles de voisinage s'appuie sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance - trouble excessif ou anormal – sans qu'il soit nécessaire d'imputer celui-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire (Juris-Classeur civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10).

Spécialement, il y a lieu à indemnisation en matière de construction, dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre les travaux de 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.

Le voisin ne doit pas supporter que des dégâts matériels soient causés à son immeuble. Les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage (Civ. 3e, 3 novembre 1977, D.1978, 434, note Caballero).

Le propriétaire responsable ne peut pas s'exonérer, ni en rapportant la preuve que le dommage est dû à l'action d'un tiers, ni même à un cas de force majeure (Cour d'appel, 8 avril 1998, P. 31, 28).

Au vu des considérations qui précèdent, il n'est dès lors pas pertinent de rechercher en l'espèce si les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO ont commis ou non une faute, alors que l'existence d'une éventuelle faute n'a aucune incidence sur le régime de responsabilité découlant de l'article 544 du Code civil, mais les consorts A.) doivent établir le caractère anormal des désordres dont ils se prévalent et un lien de causalité entre ces désordres et les agissements de leur voisin.

Il faut partant analyser si en l'espèce, la réalité des dégâts et leur relation causale avec les travaux réalisés sur le chantier des parties défenderesses est établie.



Le tribunal constate qu'avant le commencement des travaux en janvier 2007, un constat des lieux a été établi en date du 7 novembre 2006 par l'expert Peiffer du bureau d'expertises Wies, sur demande des sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO, en présence de Monsieur A.). Les requérants ont versé une copie de cet état des lieux (3 feuillets n° 45 à 47 manuscrits difficilement lisibles et non accompagnés des photos y répertoriés), dont il résulte que l'expert a constaté divers désordres affectant la maison des consorts A.).

L'expert a ainsi relevé des fines fissures au niveau du plafond de la salle à manger, du carrelage de la cuisine, des tuiles et de l'enduit de finition de la terrasse, de l'enduit mural du couloir et des escaliers, du pignon de la chaufferie, de la chape au sol et du raccord annexe immeuble dans la buanderie, de l'annexe sur façade arrière et des murs à gauche sur la façade côté rue et de la corniche du côté chantier.

L'expert a en outre relevé des fissures plus importantes au niveau des raccords des annexes, entre briques sur le mur de séparation et sol de la terrasse, des fissures sur toute la largeur du plafond du bureau, une fissure diagonale dans l'escalier coin arrière vers chantier, des fissures sur le pignon niveau poutre dans le couloir et au niveau du pignon, vue générale, une fissure entre l'immeuble et les annexes. Il a également constaté au niveau de la façade côté rue un décollement et dans la cuisine un décollement dans coin pignon vers le chantier, dans la chambre avant une porte d'entrée qui frotte au sol, dans le garage une chape fissurée et une fissure diagonale sur le pignon à gauche et de l'humidité dans la partie arrière de la buanderie, ainsi que dans les pièces sous la terrasse.

Les consorts A.) affirment que les parties défenderesses n'apporteraient aucune preuve sur la nature et l'étendue des dégâts préexistants sur leur immeuble et critiquent l'expertise du bureau d'études Rausch pour avoir allégué que leur immeuble aurait déjà subi un tassement différentiel avant le début des travaux en se basant sur la seule constatation que le linteau de la porte de garage n'était pas horizontal et sur un constat des lieux du bureau Wies effectué sur l'immeuble voisin constatant un décollement entre immeubles, constat qui ne les concernerait pas. Ils en concluent qu'il y aurait lieu de présumer que les dégâts sur leur immeuble seraient survenus exclusivement après le début des travaux.

Les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO contestent toute relation causale directe entre les travaux exécutés sur leur chantier et les dégâts constatés sur l'immeuble des consorts A.) en raison des dégâts préexistants.

Il résulte clairement du constat des lieux du bureau d'expertises Wies du 7 novembre 2006 que l'immeuble des consorts A.) était affecté d'un certain nombre de désordres avant le début des travaux sur le chantier voisin, dont la nature et l'étendue ressortent de ce constat.

Le moyen des requérants quant à l'absence de preuve de dégâts préexistants doit partant être rejeté.

Or, même si aux termes de son rapport d'expertise contradictoire du 11 mars 2009, l'expert Xavier Mahy du bureau d'expertise Rausch, mandaté suivant ordonnance de référé n° 222/2008, a relevé que l'immeuble des requérants était, préalablement aux travaux litigieux, affecté de plusieurs désordres, il a néanmoins noté une aggravation de ces désordres et clairement indiqué que les dégâts constatés sur l'immeuble des requérants *« ont été directement causés par ces travaux »*.

Ainsi, il a relevé que *« les moyens affectés par ELSA-IMMO pour l'étude de la résidence Antonia, sise au (...) ont été insuffisants. (...) Les terrassements exécutés ont provoqué le tassement différentiel de la maison A.) (sise (...)) et les dégâts ont été relevés par le bureau d'expertises Wies »*.

Contrairement aux arguments avancés par les parties défenderesses, un tassement différentiel d'un immeuble, nonobstant l'existence d'autres dégâts, ne saurait en aucun cas être qualifié de trouble n'excédant *« pas la norme des dégâts habituellement constatés en pareilles circonstances »*.

L'expert Mahy du bureau Rausch, en tenant compte de l'âge de l'immeuble et des dégâts préexistants sur cet immeuble, a donc clairement conclu à l'existence d'une relation causale directe entre les travaux exécutés par les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO et les dégâts causés à l'immeuble des consorts A.). L'expert était tout aussi conscient de l'état fragilisé du sol tel qu'il résulte du rapport d'expertise non contradictoire de l'expert Normand de PNG du 28 février 2007, pièce consultée par l'expert.

Le moyen des sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO quant à l'absence de relation causale directe doit dès lors être écarté et ce d'autant plus que ces dernières concluent au caractère pertinent des conclusions de l'expert Mahy du bureau Rausch et à l'entérinement de son rapport.

Il y a partant lieu de retenir que les dégâts ainsi causés, constatés à suffisance par les conclusions de l'expert Mahy du bureau Rausch qui renvoie au recollement 08-08-165GWspe du 31 octobre 2008 réalisé par le bureau d'expertise Wies, constituent des troubles anormaux affectant la propriété des consorts A.) et ont entraîné un déséquilibre entre les droits équivalents des propriétaires voisins.

La demande des requérants en indemnisation de leur préjudice causé par ces troubles anormaux est partant recevable et fondée en son principe.

Les requérants concluent à la nomination d'un nouvel expert, alors qu'ils contestent les conclusions de l'expert Mahy du bureau Rausch tant en ce qu'il a retenu l'existence d'un tassement différentiel préexistant qu'en ce qui concerne les montants retenus.

Le tribunal rappelle que, si le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions des techniciens, il ne doit cependant s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'il a de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du

rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. Cour d'appel 17 décembre 1998, nos 20828 et 21936 du rôle).

Au vu des critiques émises par les requérants à l'égard du rapport de l'expert Mahy du bureau Rausch, il y a lieu d'examiner en détail les conclusions de l'expert pour autant qu'ils visent les dégâts au bâtiment A.) (point 4, page 4/7 de l'expertise).

L'expert Mahy du bureau Rausch a ainsi relevé un tassement différentiel préexistant de l'immeuble des requérants dans les termes suivants : *« lors de la visite contradictoire, il y a été constaté que le bâtiment avait déjà subi, avant le début du chantier, un tassement différentiel. Les photos ci-dessus illustrent le fait que le linteau de la porte de garage n'est pas horizontal (une différence d'environ 2 cm est perceptible entre l'appui gauche et droit du linteau) et que la porte a dû être réglée en fonction de cette particularité »*.

S'il est établi que l'immeuble des requérants était affecté d'un certain nombre de désordres notamment de type fissures, les indications sommaires du constat des lieux Wies précité ne permettent pas nécessairement de conclure à un tassement différentiel de l'immeuble avant le début des travaux.

Ainsi, ce constat des lieux Wies relève à deux reprises des décollements et des anomalies au niveau du garage, mais les notes sont très générales, seul le constat des lieux effectué par le bureau d'expertise Wies à la même date (le 7 novembre 2006) sur l'immeuble avoisinant l'immeuble des requérants (le numéro 15) indique clairement un décollement entre raccords des immeubles.

A cet égard, il n'y a pas lieu de suivre l'argument des requérants visant à écarter purement et simplement ce constat des débats au motif que le voisin n'était pas partie au présent litige et qu'il ne concernerait pas les requérants, alors qu'il s'agit d'un simple élément d'appréciation, parmi d'autres, permettant d'établir la situation de l'immeuble des consorts A.) par rapport à celle de l'immeuble voisin avant le début des travaux litigieux.

Suite à une demande d'explication du mandataire des requérants quant au passage du constat des lieux qui indiquerait que *« leur maison n'était déjà plus en équerre et que cette situation est antérieure aux travaux »*, l'expert Mahy a pris position dans un courrier du 18 novembre 2009 dans les termes suivants :

*« vous trouverez en annexe l'extrait du rapport du bureau Wies indiquant un décollement entre les raccords des immeubles à gauche et à droite de la maison 15, donc entre les maisons 15 et 17. Cette constatation est par ailleurs confirmée par le rapport contradictoire 3037RP01 sous le point 2,03. Nous insistons aussi sur le fait que le rapport d'expertise indique clairement qu'il y a eu des mouvements supplémentaires suite aux travaux. Ces mouvements se sont arrêtés et la situation s'est stabilisée. Cette conclusion ressort d'une analyse détaillée des résultats des mesures (effectuées à différentes périodes) des jauges installées par Socotec et que Me Courtois nous a transmises »*.

Suite à cette prise de position, le mandataire des requérants a transmis à l'expert Mahy des photos des immeubles voisins prises par le bureau d'expert Wies le 7 novembre 2006 au moment de l'état des lieux de l'immeuble voisin montrant un décollement « *des plus normaux* » selon le bureau d'expert Wies et a sollicité que l'expert revoie ses conclusions quant à l'état de l'immeuble avant les travaux.

L'expert Mahy n'a pas pris position par rapport à ces photos et au caractère normal ou non du décollement avant les travaux.

L'expertise PNG du 28 février 2007 effectuée par l'expert Normand à la demande de l'assureur des parties défenderesses a par ailleurs indiqué que « *il ne fait pas de doute que le mouvement constaté est la conséquence des travaux et, en particulier, de l'exécution de la reprise en sous-œuvre* » et qu'« *il y aura lieu de vérifier si un degré d'inclinaison existant avant travaux n'était pas présent* », de sorte qu'il faut en déduire que l'éventualité d'un degré d'inclinaison préexistant revêt une importance capitale.

Le tribunal constate également que le point 2,03 du rapport de réunion contradictoire du 13 juin 2006 de l'expert Mahy est très succinct (« *la porte de garage a été posée avant les travaux litigieux et montre que le linteau en béton armé n'était déjà plus horizontal à l'époque* ») et si l'expert renvoie, dans sa prise de position du 18 novembre 2009, au constat des lieux Wies effectué sur l'immeuble voisin (numéro 15), il ne renvoie pas au constat des lieux Wies effectué sur l'immeuble des requérants (numéro 17) pour justifier le constat d'un tassement différentiel de l'immeuble avant le commencement des travaux, mettant ainsi le tribunal et les requérants dans l'impossibilité de suivre le raisonnement de l'expert d'un point de vue technique.

Il ne résulte néanmoins d'aucun élément objectif du dossier que l'expert Mahy du bureau Rausch aurait commis des constatations inexactes ou incohérentes, de sorte qu'il n'est pas opportun de recourir aux services d'un nouvel homme de l'art, mais de renvoyer le dossier à l'expert Mahy en vue d'une prise de position plus détaillée quant à l'ensemble des constatations l'ayant amené à conclure à l'existence d'un tassement différentiel de l'immeuble avant le commencement des travaux, notamment au regard des remarques formulées ci-avant.

Le rapport d'expertise datant déjà de 2009, il y a également lieu de demander à l'expert d'actualiser son estimation budgétaire des travaux de remise en état à l'indice de la construction actuel.

Les requérants reprochent également à l'expert de ne pas avoir retenu de moins-value eu égard à la dépréciation évidente de l'immeuble sur le marché de l'immobilier et renvoient à l'expertise précitée de l'expert Normand de PNG ayant notamment retenu que « *l'effet de pivotement avéré est tel qu'une remise dans l'état préexistant semble, pour notre part, compromise* ».

Le tribunal constate que la mission de l'expert, pour autant qu'elle visait l'éventuelle moins-value, était libellée de manière équivoque (détermination des moyens de remise en état ou fixation d'une moins-value), de sorte qu'on ne peut pas reprocher à l'expert de s'être limité à une estimation budgétaire des travaux de remise en état.

Au vu de la nature des dégâts et du décollement actuel visible à l'œil-nu, il y a néanmoins lieu de renvoyer le dossier à l'expert en vue de la détermination de l'éventuelle moins-value affectant l'immeuble notamment sur le marché immobilier.

Les requérants font également valoir que l'expert n'aurait pas abordé un nombre important de dégâts, tels que « *les problèmes d'ouverture de fenêtres et de portes, plaques dans la pente du garage à remplacer, couvertures de murs endommagés, etc* ».

L'expert mentionne dans la liste des travaux de réparation notamment le garage (fissures), les fissures au niveau de la cage d'escalier à l'intérieur, la porte arrière et les bancs de fenêtre en renvoyant aux dégâts listés dans le recollement 08-08-165GWspe du 31 octobre 2008 réalisé par le bureau d'expertise Wies.

Cette pièce n'étant pas versée en cause et au vu des libellés généraux figurant dans la liste des travaux de réparation établie par l'expert Mahy, il n'est pas certain que les reproches formulés par les requérants soient dénués de tout fondement.

Il y a partant également lieu de renvoyer le dossier sur ce point à l'expert en vue d'une prise de position.

L'expert devra également se prononcer sur l'envergure de ces travaux de remise en état, leur durée probable, ainsi que l'éventuelle nécessité pour les requérants de quitter leur maison pendant la durée des travaux afin d'évaluer l'éventuel désagrément en résultant pour ces derniers.

Les requérants reprochent enfin à l'expert de ne pas avoir pris position par rapport à leurs frais de délogement.

Il est constant en cause que les consorts A.) ont été obligés de quitter leur immeuble suite à la fermeture du chantier exploité par les sociétés assignées pour danger public suivant arrêté du bourgmestre de Differdange du 2 février 2007 et qu'ils ont dû loger à l'hôtel à partir de cette date jusqu'au mois d'août 2007, la stabilisation étant confirmée suivant rapport de la Socotec du 10 août 2007.

Le tribunal relève que le mandataire de la société AXA ASSURANCES a versé trois quittances de règlement relatif au règlement par l'assureur des indemnités de relogement de la famille A.) pour les périodes de février à juillet 2007 inclus suivant factures hôtel « *au petit casino* » (pièces 5 à 7 de la farde de 9 pièces de Maître Grasso).

En l'absence de prise de position des parties par rapport à l'éventuel règlement de ce poste de préjudice, les parties sont invitées de se prononcer à cet égard par voie de conclusions.

Eu égard aux développements qui précèdent, il convient, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner un complément d'expertise et de renvoyer le dossier devant l'expert Xavier Mahy aux fins des précisions libellées au dispositif du présent jugement.

La demande étant fondée en son principe, les frais d'expertise sont à avancer par les sociétés ALEXANDRE LOC et ELSA-IMMO.

Pour le surplus, il convient de surseoir à statuer en attendant le résultat du complément d'expertise à ordonner.

### PAR CES MOTIFS

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande principale en la forme ;

la déclare fondée en son principe ;

invite les parties à prendre position par rapport au règlement éventuel par l'assureur des indemnités de relogement de la famille **A.**) et ceci dans l'ordre suivant :

Maître GROSS devra conclure jusqu'au 10 août 2012, Maître SANTINI, Maître POINT et Maître GRASSO auront un délai pour conclure jusqu'au 15 septembre 2012 ;

avant tout autre progrès en cours, ordonne un complément d'expertise et nomme expert :

Monsieur Xavier MAHY, bureau d'études Rausch, demeurant à L-8838 Wahl, 1, rue Kinnikshaff, afin de lui permettre dans un rapport écrit et motivé de :

- Fournir une prise de position plus détaillée quant à la question du tassement différentiel de l'immeuble des consorts **A.**) avant le début du chantier au regard des remarques formulées dans la motivation du présent jugement (pages 11-13) ;
- Réévaluer l'estimation budgétaire des travaux de remise en état tel qu'elle résulte du rapport du 11 mars 2009 à l'indice de la construction actuel ;
- Se prononcer sur l'envergure des travaux de remise en état, leur durée probable, ainsi que l'éventuelle nécessité pour les consorts **A.**) de quitter leur maison pendant la durée desdits travaux ;
- Déterminer la moins-value affectant l'immeuble des consorts **A.**), notamment sur le marché immobilier ;
- Fournir une prise de position quant aux dégâts qui n'auraient pas été inclus dans l'estimation budgétaire, à savoir « *les problèmes d'ouverture de fenêtres et de portes, plaques dans la pente du garage à remplacer, couvertures de murs endommagés* ».

ordonne à la société à responsabilité limitée ALEXANDRE LOC S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. de consigner au plus tard le 3 août 2012 la somme de 500.- EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert ;

charge Madame le juge de la mise en état Jacqueline KINTZELE du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que dans l'accomplissement de sa mission l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 5 décembre 2012 au plus tard ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et les dépens ;

tient l'affaire en suspens en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée.