

**Jugement civil n° 2018TALCH08/00141**

Audience publique du mardi, 12 juin 2018.

**Numéro du rôle: 184.323**

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Christian ENGEL, premier juge,  
Philippe WADLÉ, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

**A.),** retraitée, demeurant à L-(...),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 24 avril 2017,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-4562 Niederkorn, 12, Z.A.C. Haneboesch II, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 116.563, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

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

- 2) la société anonyme FOYER ASSURANCES S.A., établie et ayant son siège social à L-3372 Leudelange, 12, rue Léon Laval, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 34.237, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

comparant par la société ARENDT & MEDERNACH, représentée par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 3) la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-1259 Senningerberg, 1, Breedewues, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 143.719, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

comparant par Maître François DELVAUX, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Oùï **A.)** par l'organe de Maître Diab BOUDENE, avocat, en remplacement de Maître Claude PAULY, avocat constitué.

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

Oùï la société anonyme FOYER ASSURANCES S.A. par l'organe de Maître Christophe NICOLAY, avocat, en remplacement de la société ARENDT & MEDERNACH constituée.

Oùï la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. par l'organe de Maître Jean Xavier MANGA, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat constitué.

### Faits et rétroactes

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

**A.)** est propriétaire d'une maison mitoyenne sise à L-(...).

La société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. (ci-après « **la société ELSA-IMMO** ») a, en tant que propriétaire du fonds voisin sis à L-(...), fait démolir l'immeuble existant pour y faire construire un nouvel immeuble.

La société anonyme DD CONSTRUCTIONS S.A. a réalisé les travaux de démolition de l'immeuble existant.

La société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. (ci-après « **la société EFCO FORODIA EXPLOITATION** ») a été chargée de l'installation

d'une paroi blindée et d'une paroi berlinoise, du forage et de la mise en place de pieux de fondation.

En date du 24 août 2012, la machine à pieux (foreuse) de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION a heurté un bout de poutre qui dépassait le mur pignon de la maison de A.).

Les travaux de construction ont été terminés en 2013.

Suite à la réalisation de ces travaux de démolition et de reconstruction, des dégâts sont apparus à l'immeuble appartenant à A.).

Un procès-verbal d'état des lieux avant travaux avait été dressé le 25 octobre 2011 par le bureau d'expertises WIES à la demande de la société à responsabilité limitée AMBITECH S.à.r.l.

Un recollement à l'état des lieux avant travaux du 25 octobre 2011 a été établi par le bureau d'expertises WIES en date du 11 février 2013.

Un dernier procès-verbal d'état des lieux a été dressé par le bureau d'expertises WIES en date du 25 novembre 2014.

La société ELSA-IMMO est assurée auprès de la société anonyme FOYER ASSURANCES S.A. (ci-après « **la société FOYER ASSURANCES** ») suivant police d'assurance « Tous Risques Chantier » n° 291763.

Par exploit d'huissier de justice du 3 novembre 2015, A.) a fait donner assignation à la société ELSA-IMMO et la société FOYER ASSURANCES à comparaître devant le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert.

Par ordonnance de référé n° 622/2015 du 11 décembre 2015, Gilles KINTZELE a été nommé expert avec la mission telle que libellée au dispositif de ladite ordonnance.

Par ordonnance de référé n° 324/2016 du 17 juin 2016, le juge des référés a dit que la société EFCO FORODIA EXPLOITATION est tenue de participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées par l'ordonnance de référé n° 622/2015 du 11 décembre 2015.

Cette dernière ordonnance est intervenue suite à une assignation lancée par la société ELSA-IMMO ainsi qu'une intervention volontaire de la part de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION.

Gilles KINTZELE a finalisé son rapport d'expertise le 23 novembre 2016.

L'action de A.) tend actuellement à l'indemnisation des conséquences dommageables tant matérielles que morales résultant des dégâts survenus à son immeuble. Elle est circonscrite sur base du rapport KINTZELE précité.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 24 avril 2017, A.), comparant par Maître Claude PAULY, a fait donner assignation à la société ELSA-IMMO, la société FOYER ASSURANCES et la société EFCO FORODIA EXPLOITATION à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Régis SANTINI s'est constitué pour la société ELSA-IMMO en date du 25 avril 2017.

Maître François DELVAUX s'est constitué pour la société EFCO FORODIA EXPLOITATION en date du 25 avril 2017.

La société anonyme ARENDT & MEDERNACH, représentée par Maître Christian POINT, s'est constituée pour la société FOYER ASSURANCES en date du 26 avril 2017.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 184.323 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 2 mai 2018.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 15 mai 2018 et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

### **Prétentions et moyens des parties**

- A.)

Aux termes de l'assignation introductive d'instance, A.) demande à voir condamner la société ELSA-IMMO, la société FOYER ASSURANCES et la société EFCO FORODIA EXPLOITATION solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à lui payer la somme de 69.788,17.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 août 2012, date d'apparition des premiers dégâts, sinon à partir du 17 septembre 2012, date à laquelle elle a fait une déclaration de sinistre auprès de son assureur, sinon à partir du 3 novembre 2015, date de l'assignation en référé-expertise, sinon à partir de la demande en justice, à chaque fois jusqu'à solde.

Elle demande encore à voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Puis elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacune pour le tout, des parties défenderesses à lui payer une indemnité de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement de tous les frais et dépens de l'instance, dont notamment les frais d'expertise, avec distraction au profit de son mandataire.

En dernier lieu, elle sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A.) expose que sa demande est basée sur l'article 544 du Code civil en ce qu'elle est dirigée contre la société ELSA-IMMO, qu'elle est encore basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil en ce qu'elle est dirigée contre la société ELSA-IMMO et la société EFCO FORODIA EXPLOITATION et que la société FOYER ASSURANCES est actionnée en sa qualité d'assureur de la société ELSA-IMMO.

Se basant sur les conclusions de l'expert KINTZELE, elle évalue son préjudice matériel au montant de 59.788,17.- euros TTC, ce montant correspondant au coût estimé de la remise en état de son immeuble.

En outre, elle réclame la réparation d'un préjudice moral qu'elle évalue à 10.000.- euros, en faisant valoir notamment qu'elle vit depuis des années dans une situation de stress continu face à l'apparition des dégâts à sa propriété.

Dans ses conclusions subséquentes, A.) souligne que les fautes commises par la société EFCO FORODIA EXPLOITATION et la société ELSA-IMMO sont prouvées par le rapport de l'expert KINTZELE. Elle précise qu'en sa qualité de professionnel, la société EFCO FORODIA EXPLOITATION ne saurait se retrancher derrière une prétendue faute dans le chef de la société DD CONSTRUCTIONS S.A. ou d'un autre intervenant.

S'agissant du dommage, elle ajoute que l'expert KINTZELE a, dans son rapport, tenu compte de l'état préexistant de la construction et fixé de manière raisonnable et justifiée le coût de la remise en état.

Concernant la demande dirigée contre la société FOYER ASSURANCES, elle se rallie aux conclusions de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION.

En ce qui concerne l'annexe arrière, elle conteste la version des faits présentée par la société ELSA-IMMO et donne à considérer que cette dernière ne verse aucun élément probant à ce sujet. Elle affirme que l'annexe était sa propriété au moment de la démolition. Le rapport d'expertise établirait que l'annexe a été démolie par la société ELSA-IMMO pour faciliter l'exécution des travaux

Elle estime enfin que l'existence du cabanon de jardin est établie par les conclusions de l'expert KINTZELE.

- La société ELSA-IMMO

La société ELSA-IMMO se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme et conclut, au fond, à voir débouter A.) de l'intégralité de sa demande.

Pour autant que de besoin, elle formule une demande en garantie à l'encontre de la société FOYER ASSURANCES et de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION visant à voir dire que ces dernières devront la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir à sa charge.

Elle sollicite encore la condamnation de A.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, ainsi qu'à lui payer une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conteste tant le principe de la demande d'indemnisation que les montants réclamés.

Elle estime que la demande est non fondée sur base de l'article 544 Code civil au motif que la relation causale directe entre les prétendus dégâts et les travaux entrepris fait défaut. Les dégâts constatés proviendraient de causes multiples, et essentiellement de l'état de vétusté préalable de l'immeuble de A.). Non seulement les fissures incriminées auraient préexisté, mais elles auraient aussi fragilisé l'immeuble, de sorte que certains stigmates affectant préalablement l'immeuble auraient probablement été accrus par les travaux.

D'autre part, elle soutient que le préjudice invoqué n'excède pas la norme des dégâts habituellement constatés en pareilles circonstances (fissures préexistantes), de sorte que le caractère anormal des troubles prétendument subis ne serait pas établi.

Par ailleurs, elle explique que la destruction de l'annexe arrière du côté de l'immeuble a été faite à une époque où elle en était encore propriétaire et que ce n'est qu'après qu'elle a cédé gratuitement la parcelle en question à A.). Ladite annexe n'aurait donc pas appartenu à A.) lorsqu'elle fut détruite, raison pour laquelle cette dernière serait à débouter de ses prétentions sur ce point, qui est chiffré par l'expert à 11.000.- euros.

Elle conteste ensuite plus particulièrement le montant de 25.200.- euros retenu par l'expert KINTZELE à titre de coût de réparation de la véranda, motif pris que l'état antérieur de celle-ci n'est établi par aucun élément du dossier.

Enfin, dans la mesure où il n'existerait pas la moindre trace de l'existence d'un cabanon à l'arrière et/ou de la configuration antérieure à la démolition de celui-ci, il serait impossible de chiffrer le coût de son remplacement. Le montant de 4.500.- euros retenu à ce titre par l'expert serait dès lors à rejeter.

La demande de A.) serait également non fondée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, dans la mesure où il ne pourrait être retenue aucune faute de sa part qui pourrait être mise en relation directe avec la production du dommage invoqué par A.).

A l'appui de sa demande en garantie, elle donne à considérer que, parmi les causes des désordres, l'expert KINTZELE relèverait, d'une part, le heurt de la machine à pieux utilisée par la société EFCO FORODIA EXPLOITATION et, d'autre part, la réalisation même des travaux de forage de pieux confiée à cette dernière. Il conviendrait dès lors d'admettre que seule la faute de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION est la cause de la production du dommage invoqué par A.).

- La société FOYER ASSURANCES

La société FOYER ASSURANCES se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation du 24 avril 2017.

Au fond, elle conclut à voir débouter A.) de l'intégralité de sa demande et sollicite la condamnation de cette dernière aux frais et dépens de l'instance.

Elle explique qu'en l'espèce l'assurance de responsabilité prévue par la section 2 de la police « Tous Risques Chantier » a vocation à s'appliquer.

Elle soutient qu'il a été convenu dans un avenant du 4 juillet 2013 que tout sinistre dont la survenance est antérieure au 7 mai 2013 ne sera pas pris en charge par la police « Tous Risques Chantier ». Elle se réfère plus particulièrement à l'article 2 de cet avenant.

Il résulterait des conclusions de l'expert KINTZELE que les dommages résultant du heurt de la machine à pieux ainsi que ceux résultant des travaux de terrassement et de forage des pieux sont survenus avant le 7 mai 2013 et ne sont partant pas à prendre en charge par la police d'assurance.

Par ailleurs, concernant les infiltrations par la toiture, elle estime que l'assurance « Tous Risques Chantier » n'a pas vocation à s'appliquer parce que le montant de la franchise prévu par la police d'assurance dépasserait le montant du coût de remise en état.

Pour le même motif, le coût de nettoyage du châssis de la fenêtre, estimé à 100.- euros hors TVA par l'expert judiciaire, n'aurait pas vocation à être pris en charge au titre de l'assurance « Tous Risques Chantier ».

S'agissant de la démolition de l'annexe arrière, elle fait plaider que ladite annexe n'était pas la propriété de A.) au moment de la démolition. Or, cette dernière ne pourrait pas faire valoir de revendication concernant un dommage survenu à un bien qui ne lui appartenait pas au moment de la survenance du dommage.

Elle souligne en outre que l'article 5.1 des conditions générales de la police d'assurance requiert que les dommages donnant lieu à réparation pécuniaire aient été causés à des tiers.

A titre subsidiaire, elle avance que la démolition de l'annexe dans le cadre de la réalisation des travaux de construction litigieux ne constitue pas un événement soudain et imprévisible, partant un sinistre pouvant être pris en charge par la police d'assurance « Tous Risques Chantier ».

En ce qui concerne la démolition du toit de la véranda, elle fait également valoir que les frais engendrés par le démontage de la toiture de la véranda ainsi que la remise en état après réalisation des travaux ne constituent pas un événement accidentel, mais un acte volontaire faisant partie intégrante des travaux à réaliser, de sorte que lesdits frais seraient à charge de la société ELSA-IMMO. Elle ajoute qu'il ne lui appartiendrait pas de se substituer au constructeur dans l'exécution des travaux qu'il aurait dû réaliser en tout état de cause.

Pour des motifs identiques, les frais liés à la démolition du cabanon devraient être supportés par la société ELSA-IMMO, sachant que la nécessité de démolir le cabanon serait en lien avec les travaux de construction de la nouvelle résidence alors que le cabanon reposait sur un mur à démolir.

Enfin, concernant le préjudice moral réclamé par A.), elle affirme que dans la mesure où la police d'assurance « Tous Risques Chantier » ne couvre pas les dégâts matériels revendiqués par cette dernière, elle ne couvre pas non plus d'éventuels dommages qui seraient la conséquence directe desdits dégâts matériels.

- La société EFCO FORODIA EXPLOITATION

La société EFCO FORODIA EXPLOITATION se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Au fond, elle demande à voir constater que la responsabilité de la société ELSA-IMMO est engagée sur base de l'article 544 du Code civil.

Elle conteste toute responsabilité dans son chef, sauf pour les dégâts mineurs dus au heurt de sa machine à pieux, qui auraient été évalués par l'expert KINTZELE à 522.- euros hors TVA, et soutient qu'il appartient à A.) d'établir l'existence d'une faute précise et concrète dans son chef, d'un dommage ainsi que d'une relation causale entre la prétendue faute et le dommage allégué.

Aucune faute ni négligence dans son chef, qui aurait été commise au niveau de la mise en œuvre des travaux de blindage, ne serait établie, ni même offerte en preuve.

Elle souligne ensuite que d'après les conclusions de l'expert KINTZELE, seuls les dégâts au grenier, évalués à 511.- euros hors TVA, trouveraient avec certitude leur origine dans le heurt du tube de la machine à pieux.



Elle estime toutefois que le heurt de la poutre ancrée dans le pignon de la maison de A.) avec sa machine ne vaut pas automatiquement commission d'une faute dans son chef, dans la mesure où il lui aurait été impossible de détecter le bout de ferrailles qui dépassait et qui était caché par une bâche. Ainsi, le fait d'avoir heurté avec sa machine le bout de la poutre, ne serait pas constitutif d'une faute.

Le fait que des vibrations ont pu être ressenties n'établirait pas non plus de faute dans son chef, étant donné que les travaux de gros œuvre réalisés par ses soins impliqueraient nécessairement et inévitablement des vibrations. A supposer que les vibrations provoquées par les forages soient constitutives d'une faute, le préjudice causé par cette prétendue faute se limiterait à 1.176.- euros suivant le rapport d'expertise KINTZELE.

Elle demande à voir condamner la société ELSA-IMMO à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise judiciaire.

Dans ses dernières conclusions, elle formule encore une demande en garantie contre la société FOYER ASSURANCES tendant à voir dire que cette dernière est tenue de la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

En réplique aux conclusions de la société FOYER ASSURANCES, elle soutient qu'aux termes de l'avenant du 4 juillet 2013, les effets de la police d'assurance n'ont pas été reportés, mais simplement été prolongés jusqu'au 31 mai 2015, de sorte que tout sinistre survenu entre le 30 novembre 2011 et le 30 mai 2015 serait également couvert par la police.

### **Motifs de la décision**

#### **- Quant à la demande principale**

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délai de la loi.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver [...] ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « *Droit des obligations, La preuve* », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à A.) de rapporter la preuve des faits nécessaires au succès de ses prétentions.

La responsabilité de la société ELSA-IMMO est recherchée principalement sur base de l'article 544 du Code civil.

La construction jurisprudentielle des troubles de voisinage, qui constitue une responsabilité sans faute, a été consacrée par la loi du 27 juillet 1987 portant modification de l'article 544 du Code civil, qui, dans sa version nouvelle 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 et règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents ».*

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

La Cour de cassation a réaffirmé après l'introduction du nouvel article 544, qu'il s'agit d'une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci (Cass. 29 juin 2000, n° 38/00).

L'article 544 vise donc, tel que cela découle des développements ci-dessus, les restrictions au droit de propriété commandées par les nécessités du voisinage avec obligation de rétablir l'équilibre des droits de propriété.

Aux termes de l'article 544 du Code civil le propriétaire peut partant faire sur son bien des actes matériels de construction ou de destruction. Ce droit est cependant exposé à certaines limites, et le propriétaire peut encourir une responsabilité s'il cause dans l'exercice de son droit un dommage à autrui.

Les juges du fond apprécient souverainement s'il y a ou non dépassement des inconvénients normaux entre voisins.

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 (Cass., 29 juin 2000, numéro 38/00).

L'article 544 du Code civil institue partant une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui.

Spécialement, il y a lieu à indemnisation 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 constructions exécutés à proximité.

Le maître de l'ouvrage est partant responsable sur le fondement des troubles de voisinage des désordres subis par l'immeuble contigu du fait de la démolition de l'immeuble qui lui appartient ou de la construction d'un immeuble nouveau.

La responsabilité de la société ELSA-IMMO est dès lors susceptible d'être engagée sur base de l'article 544 du Code civil en sa qualité de propriétaire du fonds voisin et de maître de l'ouvrage des travaux de démolition et construction litigieux y effectués, à charge pour la demanderesse en indemnisation, (A.), de rapporter la preuve de l'existence de désordres qui excèdent manifestement les inconvénients habituels de travaux de construction.

En ce qui concerne la responsabilité de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION, il est de principe que l'entrepreneur engage sa responsabilité délictuelle à l'égard du voisin lorsqu'est rapportée la preuve d'une faute qui lui est imputable et qui est en relation causale avec le trouble subi par le voisin.

Afin d'établir l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de travaux de construction ainsi qu'une faute dans le chef de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION, (A.) se prévaut du rapport de l'expert judiciaire Gilles KINTZELE du 23 novembre 2016, établi contradictoirement entre les parties.

Il convient de rappeler dans ce contexte que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont 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 (Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17).

En outre, il est admis que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

C'est donc sous cet aspect que le rapport d'expertise KINTZELE sera analysé.

L'expert KINTZELE note dans son rapport que plusieurs faits se trouvent à l'origine des dégâts constatés, à savoir (1.) « *heurt de la machine/engin au pignon avant* », (2.) « *tassement différentiel du bâtiment du côté du mur pignon et aggravation de fissures due à des vibrations lors du forage des pieux* », (3.) « *infiltration par la toiture, réparation inadéquate du pan de toiture arrière et endommagement d'ardoises Eternit en toiture* », (4.) « *taches de colle sur le châssis de fenêtre arrière* » et (5.)

« démolition de la véranda, du mur latéral de celle-ci et du cabanon » (cf. point 4.3, page 16/22 du rapport KINTZELE).

1. Il est constant en cause que la machine à pieux de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION a heurté en date du 24 août 2012 une poutre qui dépassait le mur pignon de la maison de A.).

L'expert KINTZELE considère que « [c]e heurt de machine a bien provoqué le décrochement des maçonneries au grenier » et que « [v]u les fissures à cet endroit, il est plausible que du côté du mur pignon il y a également apparition de diverses fissures et notamment au coin de la chambre avant du 1<sup>er</sup> étage, côté pignon droit, et de la fissure au coin garage côté pignon droit ». Il ajoute que « [l]es fissures de la cage d'escalier contre le mur pignon peuvent aussi, selon le soussigné, résulter de l'impact susmentionné » (cf. point 4.3.1, page 16/22 du rapport).

Comme travaux de remise en état en relation avec le prédit heurt de machine, l'expert préconise, en page 21/22 de son rapport, la réparation des fissures au grenier et au garage ainsi que la réparation des fissures dans la chambre adjacente au pignon et dans la cage d'escalier côté pignon.

Le tribunal estime qu'il se dégage à suffisance de ces éléments que l'expert attribue l'origine des prédites fissures au chantier effectué sur le terrain voisin, et plus précisément au heurt de la machine à pieux de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION.

Le heurt de la machine à pieux ne relevant pas d'une exécution normale des travaux de démolition et de construction réalisés, les désordres en découlant excèdent manifestement les inconvénients normaux et habituels de tels travaux.

2. L'expert KINTZELE déclare ensuite qu' « [i]l est un fait que la maison [de A.]) a subi un léger tassement du côté pignon latéral contre la nouvelle construction qui peut résulter, d'une part, du fait des forages des pieux mais aussi, d'autre part, du fait de la compression du sol par le poids de la construction de la nouvelle résidence ».

Il en résulte que le tassement de l'immeuble de A.) est dû aux travaux de démolition et/ou de construction réalisés par le propriétaire voisin.

L'expert relève ensuite l'existence de toute une série de désordres à l'immeuble de A.) en relation causale avec le tassement du bâtiment, à savoir « les fissures, respectivement les aggravations des fissures dans l'axe du mur entre le garage/escalier, d'un côté, et, de l'autre côté, le living/cuisine [...] Le coincement de porte en résulte d'ailleurs et prouve à suffisance qu'il y a eu tassement ». Il précise que « des vibrations lors des travaux de pieux ont également pu contribuer aux dommages chez la partie A. ) ». (cf. point 4.3.2, page 17/22 du rapport)

Eu égard à la nature des désordres précités et compte tenu du coût du redressement ainsi que de la moins-value retenus par l'expert, le tribunal estime que ces troubles excèdent également la norme des dégâts habituels engendrés par des travaux de constructions.

3. L'expert constate encore que « *[l]e raccord de la nouvelle résidence en surélévation avec la toiture de la maison A.) est réalisé avec une tôle en façade arrière où les fixations ne sont pas étanches [...] En façade arrière, il y a même encore une tôle de protection sur le toit A.) suite à un endommagement qui n'a pas été réparé* » et il note qu' « *il n'est pas exclu que l'une ou l'autre ardoise ait été cassée sur la toiture de la partie A.) en cours de réalisation de la construction de la résidence* » (cf. point 4.3.3, page 17/2 du rapport).

Les prédits désordres, qui résultent donc incontestablement des travaux effectués sur le fonds voisin, dépassent également les inconvénients normaux de travaux de construction, étant donné qu'ils sont la conséquence directe de travaux mal exécutés.

4. Puis l'expert affirme ce qui suit : « *En cours de chantier, une vitre a été cassée et a été remplacée. Cependant, la colle de la protection provisoire sur le châssis n'a pas été enlevée, ni par l'entreprise, ni par le propriétaire* ».

Il s'en dégage que le désordre constaté est en relation causale directe avec le chantier voisin.

Dans la mesure où le tribunal considère que la protection provisoire aurait dû être enlevée par le professionnel qui l'a posée, ce trouble est à considérer comme dépassant les inconvénients normaux de travaux de construction.

5. Concernant les différentes démolitions litigieuses, l'expert KINTZELE fait la distinction entre (5.1.) l'annexe arrière, (5.2.) le toit de la véranda et (5.3.) le cabanon de jardin.

5.1. Il résulte des conclusions de l'expert KINTZELE qu'au moment de l'état des lieux de l'expert WIES du 25 octobre 2011, l'annexe appartenait à la propriété de la résidence, c'est-à-dire à la propriété de la société ELSA-IMMO (cf. point 4.3.5.1, page 18/22 du rapport).

L'expert note encore qu'en date du 28 janvier 2015, une cession à titre gratuit d'une parcelle de jardin a été faite au profit de A.) (cf. point 4.2.1.5, page 14/22 du rapport), tout en précisant qu'il ne dispose pas de l'acte en question.

Or, il donne à considérer que « *la réalisation de la résidence, dont les travaux de fondation remontent à 2012, a été achevée avant 2015* », soit donc avant la cession intervenue, et qu' « *[i]l n'y avait pas de raison apparente pour réaliser la démolition de l'annexe seulement après la réalisation de la résidence* », alors qu'

« au moment du gros-œuvre des caves de la résidence, la démolition avait du sens » (cf. point 4.3.5.1, page 18/22 du rapport).

Il se dégage de ces développements que l'annexe, qui faisait partie de la propriété de la société ELSA-IMMO, a vraisemblablement été démolie avant la cession à titre gratuite intervenue en faveur de A.).

En tout état de cause, face aux contestations émises par les parties défenderesses, il appartient à A.), en tant que partie demanderesse, de rapporter la preuve de sa qualité de propriétaire de ladite annexe au moment de la démolition.

Force est cependant de constater que cette dernière ne verse aucun élément probant à ce sujet, de sorte que ces affirmations restent à l'état de pures allégations.

Par conséquent, la demande de A.) n'est pas fondée en ce qu'elle tend à l'indemnisation de ce poste.

5.2. Concernant la toiture de la véranda, l'expert KINTZELE écrit ce qui suit : « *Ce qui est clair au vu de la configuration des lieux, c'est que la démolition précitée [de l'annexe arrière] sur la parcelle 212/7938 a obligé également à effectuer la démolition du toit de la véranda. Fait est également qu'à présent et suite aux intempéries depuis la démolition du toit, les maçonneries de la véranda et du sol sont dans un très mauvais état et doivent être refaites* » (cf. point 4.3.5.2, page 19/22 du rapport). Il précise que l'infiltration au pied du mur de la façade arrière du living est liée à cette démolition du toit de la véranda.

Il ressort de ces constatations que la démolition du toit de la véranda a été faite dans le cadre des travaux de démolition et de construction réalisés sur le fonds voisin. Le lien causal direct entre lesdits travaux et le préjudice invoqué est partant établi à suffisance.

Eu égard à l'ampleur des dégâts qui en ont résulté, il y a lieu de retenir que ceux-ci excèdent les inconvénients normaux d'un chantier.

5.3. L'expert déclare dans son rapport qu'au fond du jardin, il y avait un ancien cabanon qui a été démoli.

Contrairement à ce qui est soutenu par les parties défenderesses, l'existence dudit cabanon est prouvée à suffisance par les éléments du dossier. L'expert relève en effet qu'« [i]l n'existe pas de photos mais la photo 37 de l'état des lieux WIES en indique l'emplacement ». Il affirme encore que le cabanon « [...] était en arrière du chemin où il y a actuellement un béton au sol et des planches de clôture provisoire ». (cf. point 4.3.5.3, page 19/22 du rapport).

Par ailleurs, l'expert constate que « [c]et abri de jardin était [...] incontestablement sur la propriété de la partie A.) et la nécessité de la démolition

*résulte du mur de soutient des parkings à l'arrière de la résidence » (cf. point 4.3.5.3, page 20/22 du rapport).*

Le tribunal estime qu'il résulte à suffisance de ces déclarations de l'expert que le cabanon de jardin faisant partie de la propriété de A.) a dû être démoli dans le cadre des travaux réalisés par son voisin. Une telle démolition, sans indemnisation ou remplacement, dépasse manifestement les inconvénients normaux entre voisins.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'à l'exception des prétendus dégâts en relation avec la démolition de l'annexe arrière, tous les désordres invoqués par A.) et affectant son immeuble, trouvent leur origine dans le chantier effectué sur le terrain voisin et excèdent les inconvénients normaux et habituels de travaux de construction.

Il est donc prouvé à suffisance que les conditions d'application de l'article 544 du Code civil sont remplies en l'espèce.

Comme la responsabilité de l'article 544 du Code civil est une responsabilité sans faute, A.) a de ce chef droit à la réparation du trouble anormal causé par le fait de la société ELSA-IMMO qui a fait exécuter des travaux sur son fonds.

L'expert KINTZELE chiffre le coût des travaux de remise en état, respectivement la moins-value affectant l'immeuble de A.), à un montant total de 51.101.- euros hors TVA, dont 11.000.- euros hors TVA au titre de la reconstruction de l'annexe arrière.

Faute pour les parties défenderesses d'apporter un élément de preuve mettant effectivement en doute les conclusions de l'expert KINTZELE, il y a lieu de rejeter leurs contestations et, partant, d'entériner le rapport de l'expert KINTZELE. Il ne résulte en effet d'aucun élément du dossier que les montants retenus soient surfaits ou que l'expert se serait trompé dans ses conclusions.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a dès lors lieu de retenir que la demande de A.) basée sur l'article 544 du Code civil et dirigée contre la société ELSA-IMMO est fondée à concurrence de la somme de  $[51.101 - 11.000 =]$  40.101.- hors TVA, soit 46.918,17.- euros TTC (TVA 17%).

S'agissant du préjudice moral invoqué par A.), force est de constater que celui-ci n'est étayé par aucun élément probant, de sorte que la demande est à rejeter en ce qu'elle tend à la réparation d'un tel dommage.

Il convient ensuite de constater qu'il est acquis en cause que lors de l'exécution des travaux dont elle était chargée, la société EFCO FORODIA EXPLOITATION a heurté avec sa machine à pieux une poutre qui dépassait le mur pignon de la maison de A.).

La société EFCO FORODIA EXPLOITATION conteste tout manquement dans son chef à cet égard et affirme qu'une faute, sinon négligence de la société DD

CONSTRUCTIONS dans l'exécution des travaux de démolition dont elle était chargé, a provoqué l'incident en question.

Ces affirmations ne sont cependant étayées par aucun élément objectif du dossier, de sorte qu'elles restent à l'état de pures allégations.

Dans ces conditions, il échet de retenir que le heurt de la machine à pieux et, partant, les dégâts qui s'en sont suivis, sont dus à une faute, sinon négligence dans le chef de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION qui, en tant que professionnel de la construction, a l'obligation de réaliser les travaux sans causer un dommage à autrui.

Il ressort d'ailleurs de la déclaration de sinistre faite le 18 septembre 2012 par la société EFCO FORODIA EXPLOITATION auprès de son assureur, la société anonyme AXA ASSURANCES LUXEMBOURG, que la société EFCO FORODIA EXPLOITATION s'attribue elle-même la responsabilité de l'accident survenu (cf. rubrique n° 4 de ladite déclaration).

Il s'ensuit que la responsabilité de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION est engagée en principe sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'expert KINTZELE ayant retenu un montant total de [100 + 192 + 180 + 50 + 200 + 100 + 576 + 300 =] 1.698.- euros hors TVA, soit 1.986,66.- euros TTC (TVA 17%), pour la réfection des dégâts en relation avec le heurt de la machine à pieux, la demande de A.) basée sur l'article 1382 et 1383 du Code civil et dirigée contre la société EFCO FORODIA EXPLOITATION est à déclarer fondée à hauteur de 1.986,66.- euros.

L'expert KINTZELE ne retient aucune (autre) faute, ni dans le chef de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION, ni dans le chef de la société ELSA-IMMO.

En effet, le seul constat de l'expert que le tassement de la maison de A.) est dû en partie aux forages des pieux ne constitue pas la société EFCO FORODIA EXPLOITATION en faute.

Il est en effet de principe que le fait de s'engager à exécuter des travaux qui, inévitablement, entraîneront des dommages ne constitue pas une faute. C'est le maître de l'ouvrage qui assume en principe, à l'égard des tiers, la responsabilité des troubles causés par les travaux. Seuls les désordres évitables peuvent engager la responsabilité de l'entrepreneur à l'égard des tiers lésés par les travaux de construction. L'entrepreneur commet une faute en négligeant de prendre des mesures relativement efficaces et peu coûteuses qui auraient pu réduire la gravité du trouble causé au voisin.

Tel qu'il a été exposé ci-avant, l'expert KINTZELE ne retient cependant pas de faute particulière dans le chef de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION en ce qui concerne l'exécution de ses travaux.

Comme une telle faute ne résulte pas non plus d'un autre élément du dossier, il y a lieu de débouter A.) pour le surplus de sa demande basée sur la responsabilité délictuelle.



La société FOYER ASSURANCES a été assignée en sa qualité d'assureur de la société ELSA-IMMO. Le tribunal en déduit que la demande dirigée contre cette dernière est basée sur l'article 89, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, qui dispose que « *[l]'assurance fait naître au profit de la personne lésée un droit propre contre l'assureur* ».

Pour s'opposer à la demande dirigée à son encontre, la société FOYER ASSURANCES invoque, d'une part, la période de couverture de la police d'assurance et, d'autre part, la franchise contractuellement fixée.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il résulte du dossier que la société ELSA-IMMO a souscrit une police d'assurance « Tous Risques Chantier » n° 291763 pour une période de 18 mois allant du 30 novembre 2011 (date de prise d'effet) jusqu'au 30 mai 2014 à minuit (date d'expiration).

Or, suivant avenant du 4 juillet 2013, la société ELSA-IMMO et la société FOYER ASSURANCES ont convenu de prolonger la période d'assurance de 24 mois, de sorte que la date d'expiration du contrat d'assurance a été reportée au 30 mai 2016 à minuit.

Le prédit avenant contient encore la précision suivante : « *Suivant la déclaration du client les travaux n'ont pas commencé le 30 novembre 2011 comme indiqué à la police faute d'autorisation, de ce fait la prolongation ne sera calculée que sur 6 mois qui correspond à la différence entre la période initial et la prolongation demandée. Il est entendu que tout sinistre dont la survenance est antérieure au 7 mai 2013 (date de demande de prolongation) ne seront pas pris en garanti par le présent contrat* » (cf. page 2, sous 2. de l'avenant).

Il s'ensuit que la société ELSA-IMMO et la société FOYER ASSURANCES ont expressément convenu que la police d'assurance ne couvre que les sinistres survenus avant le 7 mai 2013.

Face aux contestations émises par la société FOYER ASSURANCES, il incombe dès lors à **A.)** d'établir que les dommages dont elle réclame actuellement réparation résultent de faits survenus après le 7 mai 2013.

Il résulte du rapport de l'expert KINTZELE que le heurt de la machine à pieux de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION ainsi que les travaux de terrassement et de forage de pieux ont eu lieu avant le 7 mai 2013. L'expert affirme ensuite que l'infiltration par la toiture, la réparation inadéquate du pan de toiture arrière et l'endommagement d'ardoises Eternit en toiture, sont des « *dommages causés en cours de chantier après la date du 07/05/2013* » (cf. point 4.3.3, page 17/22 du rapport). Pour le reste, les conclusions de l'expert ne permettent pas de déterminer la date exacte du ou des événements ayant causé les dégâts affectant l'immeuble de **A.)**.

A défaut de tout autre élément de preuve, il en découle que la police d'assurance ne couvre que les seuls dommages en relation avec l'infiltration par la toiture, la réparation inadéquate du pan de toiture arrière et l'endommagement d'ardoises Eternit en toiture.

Les coûts de la remise en état de ces dommages ont été évalués par l'expert à la somme de [100 + 440 + 360 + 200 =] 1.100.- euros hors TVA, soit 1.287.- euros TTC (TVA 17%).

L'article 2.2.2 des conditions particulières de la police d'assurance n° 291763 prévoit une franchise de « 10% avec minimum de € 5.000.- » applicable dans le cadre de la garantie des troubles anormaux de voisinage (article 544 du Code civil).

Le montant minimum de 5.000.- euros étant ainsi à charge de l'assuré, la société FOYER ASSURANCES ne saurait être tenue à l'indemnisation du préjudice dommage de 1.287.- euros subi A.).

Il résulte de ce qui précède que la demande de A.) dirigée contre la société FOYER ASSURANCES est à rejeter pour être non fondée.

En conclusion de tous les développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la demande principale est fondée à hauteur de 46.918,17.- euros en ce qu'elle est dirigée contre la société ELSA-IMMO et à hauteur de 1.986,66.- euros en ce qu'elle est dirigée contre la société EFCO FORODIA EXPLOITATION.

Il y a dès lors lieu de condamner la société ELSA-IMMO à payer à A.) la somme de 46.918,17.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 avril 2017, date de l'assignation introductive d'instance valant sommation en bonne et due forme, jusqu'à solde, et de dire que la société EFCO FORODIA EXPLOITATION est tenue *in solidum* de cette condamnation à concurrence de la somme de 1.986,66.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 avril 2017, date de l'assignation introductive d'instance valant sommation en bonne et due forme, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a encore lieu de faire droit à la demande de A.) tendant à la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

A.) est à débouter pour le surplus de la demande principale.

- **Quant à la demande en garantie formulée par la société ELSA-IMMO**

Dans la mesure où la recevabilité de cette demande n'est pas autrement contestée, il y a lieu de retenir que celle-ci est recevable pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

Pour des motifs identiques à ceux développés ci-avant concernant la demande principale dirigée contre la société FOYER ASSURANCES, la demande en garantie de la société ELSA-IMMO est à déclarer non fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société FOYER ASSURANCES.

Il est de principe que le propriétaire qui est tenu sur le fondement de l'article 544 du Code civil, comme en l'espèce, dispose d'une action récursoire contre l'entrepreneur dont les travaux sont à l'origine du trouble de voisinage.

Le régime juridique de cette action peut être analysé comme suit : le propriétaire peut soit exercer une action personnelle contre l'entrepreneur en mettant en cause la responsabilité contractuelle de celui-ci découlant de la mauvaise exécution du contrat d'entreprise qui les lie, soit, au cas où il a indemnisé la victime des troubles, il peut exercer contre l'entrepreneur, sur base de la subrogation légale de l'article 1251-3° du code civil, les droits et actions délictuelles ou quasi-délictuelles dont disposait la victime à l'encontre de l'entrepreneur (Jurisclasseur, droit civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10, n° 59 ; Cour d'appel 24 octobre 2001, numéro du rôle 24963).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que la société ELSA-IMMO n'a pas indemnisé A.). La société ELSA-IMMO ne saurait partant agir sur base de la subrogation et elle doit être considérée comme agissant sur base de la responsabilité contractuelle à l'égard de la société EFCO FORODIA EXPLOITATION.

Dans le cadre de cette action contractuelle, le propriétaire doit établir l'existence d'une faute dans le chef de l'entrepreneur (Jurisclasseur, droit civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10, n° 59).

Il résulte des développements relatifs à la demande principale que la société EFCO FORODIA EXPLOITATION doit répondre sur base de la responsabilité délictuelle des dommages causés par le heurt de sa machine à pieux.

Par conséquent, la société EFCO FORODIA EXPLOITATION doit également être tenue responsable de ce dommage à l'égard de la société ELSA-IMMO (propriétaire / maître d'ouvrage) sur base de la responsabilité contractuelle.

La demande en garantie est dès lors fondée pour le montant de 1.986,66.- euros TTC (TVA 17%).

Dans la mesure où il résulte encore des développements précédents qu'il n'est pas établi au vu des pièces du dossier que la société EFCO FORODIA EXPLOITATION ait commis une autre faute ou négligence dans l'exécution des travaux dont elle a été chargée, la société ELSA-IMMO est à débouter pour le surplus de sa demande en garantie dirigée contre la société EFCO FORODIA EXPLOITATION.

- **Quant à la demande en garantie formulée par la société EFCO FORODIA EXPLOITATION**

Aux termes de ses dernières conclusions, la société EFCO FORODIA EXPLOITATION demande à voir condamner la société FOYER ASSURANCES à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre.

Cette demande, non autrement motivée et qui ne repose sur aucune base légale la justifiant, est à déclarer recevable en la forme mais non fondée.

A ce sujet il convient de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties ; son rôle ne consiste pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

- **Quant aux demandes accessoires**

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société ELSA-IMMO n'est pas fondée.

**A.)** ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu des éléments de la cause, il convient de lui allouer le montant de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'exécution provisoire sollicitée par **A.)**, il est à noter qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, 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 provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; Cour d'appel, 7 juillet 1994, n° 16.604 et 16.540 du rôle).

En l'espèce, **A.)** ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

En l'espèce, la société ELSA-IMMO et la société EFCO FORODIA EXPLOITATION, succombant à l'instance, sont à condamner *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expert judiciaire Gilles KINTZELE.

### PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 2 mai 2018 ;

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande principale en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. à payer à **A.)** la somme de 46.918,17.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 avril 2017 jusqu'à solde ;

dit que la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. est tenue *in solidum* de cette condamnation à concurrence de la somme de 1.986,66.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 avril 2017 jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement ;

en déboute pour le surplus ;

reçoit la demande en garantie de la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. à tenir la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. quitte et indemne

pour 1.986,66.- euros de la condamnation prononcée à son encontre envers A.) au titre du présent jugement ;

en déboute pour le surplus ;

reçoit la demande en garantie de la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. en la forme ;

la dit non fondée ;

en déboute ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

en déboute ;

dit fondée à hauteur de 500.- euros la demande de A.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. et la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. *in solidum* à payer à A.) une indemnité de procédure de 500.- euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée ELSA-IMMO S.à.r.l. et la société à responsabilité limitée EFCO FORODIA EXPLOITATION S.à.r.l. *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expert judiciaire Gilles KINTZELE, et en ordonne la distraction au profit de Maître Claude PAULY, avocat concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.