

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial n° 2024TALCH08/00107

Audience publique du mercredi, 5 juin 2024.

Numéros du rôle: 137.741 et 140.536 (Jonction)

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

I

ENTRE

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 14 février 2011,

comparaissant par la société Etude FELTEN, ASSA & Associés, représentée par Maître Roland ASSA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), administrateur-délégué, demeurant à L-ADRESSE3.),

ayant repris l'instance, par acte du 11 juillet 2022, en sa qualité d'héritier unique de feu PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.)) PERSONNE2.), industriel, ayant demeuré à L-ADRESSE3.), puis à L-ADRESSE4.), décédé en cours de procédure,

- 2) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

ayant comparu initialement par Maître Guillaume RAUCHS, avocat, puis par Maître Karine SCHMITT, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Fabien VERREAUX, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

- 1) PERSONNE3.), maçon, et son épouse
- 2) PERSONNE4.), sans état particulier, les deux demeurant à L-ADRESSE5.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 9 juin 2011,

comparaissant par Maître Guy THOMAS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par la société Etude FELTEN, ASSA & Associés, représentée par Maître Roland ASSA, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) PERSONNE1.), administrateur-délégué, demeurant à L-ADRESSE3.),

ayant repris l'instance, par acte du 11 juillet 2022, en sa qualité d'héritier unique de feu PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.)) PERSONNE2.), industriel, ayant demeuré à L-ADRESSE3.), puis à L-ADRESSE4.), décédé en cours de procédure,

4) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

ayant comparu initialement par Maître Guillaume RAUCHS, avocat, puis par Maître Karine SCHMITT, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Fabien VERREAUX, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits

Par acte notarié reçu par Maître Paul BETTINGEN, notaire de résidence à Niederanven, du 29 septembre 2005 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.)) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.)) ont acquis, à raison d'une moitié indivise chacune, un ensemble immobilier destiné à accueillir un lotissement suivant plan d'aménagement particulier. Sur les parcelles ainsi acquises et appartenant à feu PERSONNE2.), la société SOCIETE3.) S.A. a exploité pendant plusieurs décennies sous l'enseigne « SCHWAN » une activité agroalimentaire (boulangerie industrielle et distribution de café).

Il s'est avéré que le sous-sol de l'ensemble immobilier litigieux est très largement pollué, notamment en hydrocarbures et que la pollution s'est même infiltrée dans le sous-sol des propriétés voisines appartenant respectivement à la commune de ADRESSE6.) et aux époux PERSONNE3.) demeurant au domaine Schmiseleck.

Les parties requérantes ont fait procéder à des travaux de dépollution ayant débuté le 12 novembre 2008 sous le contrôle de la société SOCIETE4.) S.A.

Il s'est avéré que la pollution aux hydrocarbures avait une ampleur très grande et totalement imprévisible eu égard à l'activité agroalimentaire déclarée par la société SOCIETE3.) S.A, alors qu'elle ne se limitait pas aux aires du réservoir souterrain de gasoil et de l'ancienne pompe à carburant, mais que la contamination affectait une superficie très étendue et d'une profondeur variant de 0.3 à 3 mètres.

Par courrier du 17 décembre 2008, les parties requérantes ont dénoncé à PERSONNE2.) la pollution des terrains vendus.

Par ordonnance de référé du 10 avril 2009, l'expert FISCH fut chargé de la mission de dresser un état des lieux, de se prononcer sur les causes et origines des désordres constatés et de se prononcer sur les conséquences financières susceptibles de découler de l'état de pollution constaté.

Le rapport d'expertise fut rendu le 24 novembre 2010.

Les parcelles acquises par les requérantes ont été dépolluées moyennant l'évacuation aux fins d'élimination par la société SOCIETE5.) de 2.282,71 tonnes de terres contaminées et de plus de 8.000 litres de résidus de cuve ainsi que d'émulsions de mazout et essence trouvés lors des fouilles et le terrain des époux GROUPE1.) est en cours de dépollution.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 14 février 2011 la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), comparaissant par Maître Roland ASSA, ont fait donner assignation à PERSONNE2.) et à la société SOCIETE3.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE3.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Guillaume RAUCHS s'est constitué pour PERSONNE2.) et la société SOCIETE3.) en date du 22 février 2011.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 137.741.

Par exploit d'huissier de justice Guy ENGEL du 9 juin 2011 PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) »), comparaissant par Maître Guy THOMAS, ont donné assignation tant à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.), ainsi qu'à PERSONNE2.) et à la société SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal de céans aux fins d'obtenir leur condamnation à procéder aux travaux de décontamination de leur terrain.

Maître Guillaume RAUCHS s'est constitué pour PERSONNE2.) et la société SOCIETE3.) en date du 1^{er} juillet 2011.

Maître Roland ASSA s'est constitué pour la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) en date du 17 juin 2011.

Cette affaire est inscrite au rôle sous le numéro 140.536.

Par ordonnance du 27 mars 2012 la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros 137.741 et 140.536 fut ordonnée.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 24 septembre 2013.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral lors de l'audience du 18 mars 2014.

Par jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014, le tribunal :

- **quant à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à l'encontre d'PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.) PERSONNE2.) et de la société anonyme SOCIETE3.) S.A.** : a reçu la demande en la forme ; l'a déclarée recevable au fond à l'égard d'PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.) ; a dit que l'étendue de la pollution des terrains vendus suivant acte notarié du 29 septembre 2005 constitue un vice caché ; a déclaré la demande fondée sur base de la garantie des vices cachés à l'égard d'PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.) ; l'a déclarée fondée sur base de l'article 29 de la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets à l'égard de la société SOCIETE3.) S.A. ; a dit qu'PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. engagent leur responsabilité *in solidum*; a déclaré non fondée la demande en indemnisation du chef de retard dans la livraison des immeubles à construire ; a ordonné, avant tout autre progrès en cause, une expertise complémentaire et a commis pour y procéder l'expert Romain FISCH avec la mission plus amplement reproduite au dispositif du prédit jugement et a réservé la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sà.r.l. en indemnisation du chef des coûts de décontamination du terrain des voisins PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;
- **quant à la demande d'PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) à l'encontre de la société I.T.O. SARL, de la société SOCIETE2.) SARL, d'PERSONNE2.) (également orthographié PERSONNE2.) et de la société SOCIETE3.) S.A.** : a reçu la demande en la forme; a avant tout autre progrès en cause ordonné une expertise et a commis pour y procéder l'expert Romain FISCH avec la mission plus amplement reproduite au dispositif du prédit jugement ; a réservé toute demande quant au fond, ainsi que les frais et les dépens de l'instance et a gardé l'affaire en suspens dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction.

De ce jugement appel a été interjeté par acte d'appel du 11 avril 2016.

Par arrêt N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019, la Cour a déclaré l'appel irrecevable pour autant qu'il porte sur la demande introduite suivant exploit d'huissier du 9 juin 2011 ; a déclaré l'appel recevable pour le surplus ; a déclaré les appels principal et incident non fondés ; a confirmé le jugement entrepris pour autant qu'il porte sur la demande introduite suivant exploit d'huissier du 14 février 2011; a dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL fondée à hauteur du montant de 191.019,21.- euros ; a condamné PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 95.509,60.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2011 jusqu'à solde ; a dit que le taux de l'intérêt légal sera augmenté de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du présent arrêt ; a rejeté les demandes respectives en allocation d'indemnités de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel ;

a condamné PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Roland ASSA sur ses affirmations de droit.

La société à responsabilité limitée AS-Avocats Etude Assa et Schaack SARL, représentée par Maître Roland ASSA, s'est constituée nouvel avocat à la Cour pour la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), en remplacement de Maître Roland ASSA en date du 25 juin 2019.

Maître Karine SCHMITT, s'est constituée nouvel avocat à la Cour pour PERSONNE2.) et la société SOCIETE3.), en remplacement de Maître Guillaume RAUCHS en date du 25 août 2021.

Maître Fabien VERREAUX, s'est constitué nouvel avocat à la Cour pour PERSONNE2.) et la société SOCIETE3.), en remplacement de Maître Karine SCHMITT en date du 19 novembre 2021.

Par acte de reprise d'instance du 11 juillet 2022, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparissant par Maître Fabien VERREAUX, a déclaré reprendre les prédictes instances en lieu et place de feu PERSONNE2.), décédé le 5 décembre 2021. Suivant certificat de notoriété établi par le notaire Maître Thierry BECKER en date du 7 février 2022, il est certifié que la succession de feu PERSONNE2.) est échue à son fils unique et légataire universel, PERSONNE1.).

Maître Roland ASSA s'est constitué nouvel avocat à la Cour pour la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), en remplacement la société à responsabilité limitée AS-Avocats Etude Assa et Schaack SARL, représentée par Maître Roland ASSA, en date du 24 mars 2023.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 novembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 janvier 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Quant à l'effet de l'arrêt N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019 sur la présente procédure

Le tribunal tient à préciser l'étendue du présent jugement.

Le présent litige concerne deux affaires distinctes qui ont été jointes :

- une première affaire introduite par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.);
- une seconde affaire introduite par les consorts GROUPE1.) contre la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.).

Dans son jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014, le tribunal a ordonné une expertise complémentaire afin de pouvoir apprécier le montant de la condamnation à prononcer. En effet, quant à la demande introduite par la société SOCIETE1.) et SOCIETE2.), le

fond de l'affaire a été tranché, tandis que dans l'affaire introduite par les consorts GROUPE1.), le fond de l'affaire n'a pas été tranché.

Dans son arrêt N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019, la Cour a déclaré l'appel quant à l'affaire introduite par les consorts GROUPE1.) irrecevable, le fond de l'affaire n'ayant pas été tranché. Elle a cependant statué sur l'affaire introduite par la société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) par l'effet dévolutif et a toisé l'entièreté du litige sans renvoi devant les premiers juges et a confirmé le jugement rendu en première instance.

Par son arrêt du N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019, la Cour a partant vidé l'instance introduite par assignation du 14 février 2011, de sorte à ce que le tribunal n'est plus que saisi de l'instance introduite par l'assignation du 9 juin 2011.

Le tribunal fera donc abstraction des points relatifs à l'affaire déjà toisée.

4. Prétentions est moyens des parties

L'exposé des faits et des demandes résulte à suffisance du jugement interlocutoire n° 101/2014 du 6 mai 2014. Ne sont repris ici que les prétentions et moyens des parties postérieurs à ce jugement et relatifs à l'instance introduite par l'assignation du 9 juin 2011.

4.1. Les consorts GROUPE1.)

A titre principal, les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ainsi que d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE3.) sur base de l'article 544 du Code civil pour avoir causé un trouble anormal de voisinage par la pollution en hydrocarbures de leur terrain, pollution découverte en décembre 2008 lors de l'exécution des travaux de dépollution des terrains ayant été exploités antérieurement par la société SOCIETE3.).

A titre subsidiaire, ils recherchent la responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil en leur qualité de propriétaire des terrains anciennement exploités par la société SOCIETE3.) et en leur qualité de gardien du chantier, de la construction, des machines et du matériel nécessaire aux travaux d'assainissement leur imposés par arrêté ministériel du 18 janvier 2007.

A titre encore plus subsidiaire, les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), ainsi que d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE3.) sur base des articles 29 et 31 du texte coordonné du 15 décembre 2006 de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets en leur qualité de « *producteur des déchets* ».

A titre tout à fait subsidiaire, les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), ainsi que d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE3.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Suite à l'arrêt N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019, les consorts GROUPE1.) demandent principalement de condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*,

sinon chacune pour la part à déterminer par le Tribunal, à procéder aux travaux de dépollution et de remise en état du terrain des parties exposantes, y compris le remplacement à l'identique des plantes et arbustes, ainsi que des grands arbres matérialisant la limite de propriété, et d'entamer lesdits travaux endéans le mois à partir de la signification du jugement à intervenir, de les poursuivre sans discontinuer et de les achever endéans les 6 mois de leur commencement, sous la surveillance et sur les instructions de la société SOCIETE4.) ou de tout autre organisme de contrôle agréé, lequel aura également pour mission de déterminer l'envergure exacte et la profondeur des travaux de dépollution à opérer sur leur terrain.

Ils demandent subsidiairement, au cas où les travaux ne seraient pas entamés endéans le mois à partir de la signification du jugement à intervenir et qu'ils ne seraient pas achevés endéans le délai de 6 mois suivant leur commencement, de prononcer une astreinte de 250.- euros par jour de retard à s'exécuter.

Ils demandent en tout état de cause, de leur donner acte, qu'ils s'opposent à la demande des parties de Maître VERREAUX en institution d'une expertise supplémentaire tendant à connaître le degré de pollution actuel de leur terrain, ainsi que le coût de rétablissement des lieux. Ils demandent le rejet de la prédite demande pour être purement dilatoire et non fondée.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour la part à déterminer par le Tribunal à leur payer une indemnité de 12.500.-euros, ou tout autre montant, même supérieur, à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal ou à dire de consultant/e, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour les avoir empêchés de jouir paisiblement de leur propriété tout au long de ces dernières années jusqu'à présent et pendant les travaux de dépollution, ainsi que pour les inconvénients et désagréments occasionnés par les travaux de déblayage effectués tout près de leur domicile.

Ils demandent encore la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour la part à déterminer par le Tribunal à leur payer une indemnité de 15.000.- euros ou tout autre montant, même supérieur, à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal ou à dire de consultant/e, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde du chef de moins-value causée à leur propriété.

Ils demandent également la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour la part à déterminer par le Tribunal à payer à chacune des parties demanderesse une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

Ils réclament finalement la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour la part à déterminer par le Tribunal, à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Guy THOMAS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts GROUPE1.) rappellent qu'ils auraient requis une condamnation en nature en lieu et place d'une condamnation en paiement des montants retenus par l'expert

FISCH. Il n'y aurait donc plus lieu de discuter du montant de 50.000.- euros pour le rétablissement des lieux, tel que retenu par l'expert FISCH.

Pour autant que de besoin, ils rappellent que le prédit montant aurait été retenu non seulement par la société SOCIETE4.), mais également par l'expert FISCH.

Quant à la demande d'expertise supplémentaire, celle-ci serait superfétatoire, alors que la demande principale serait désormais une demande en exécution en nature et non en paiement d'une somme à déterminer.

4.2. La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.)

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent le rejet de toutes les demandes adverses.

Elles estiment que la pollution découlerait des manquements de la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.).

Elles demandent de dire que le raisonnement adopté par la Cour dans son arrêt du 20 mars 2020 s'applique *mutatis mutandis* au volet actuellement soumis au tribunal en relation avec la demande des consorts GROUPE1.).

Elles demandent subsidiairement, de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) à les tenir intégralement quittes et indemnes en principal, frais et intérêts de toute condamnation éventuelle à leur encontre au bénéfice des consorts GROUPE1.).

Elles demandent encore plus subsidiairement de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) à les tenir intégralement quittes et indemnes, à concurrence de 96.59 % de toute condamnation éventuelle à leur encontre au bénéfice des consorts GROUPE1.).

Elles demandent de leur donner acte, qu'elles ne s'opposent pas à la mesure d'expertise sollicitée par la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.). En tout état de cause, les frais d'expertise seraient imputables à la société SOCIETE3.) et à PERSONNE2.) au vu de leur responsabilité *in solidum* incontestable à l'origine de l'ensemble de la pollution en cause.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) concluent à l'absence de faute dans leur chef.

Les consorts GROUPE1.) appuieraient leur demande sur base des conclusions de l'expert FISCH qui se serait référé sur le rapport SOCIETE6.) de 2006 en retenant que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient connaissance « *de l'existence d'une pollution substantielle au droit des forages F1, F4, et F5* » et qu'elles avaient donc « *la possibilité d'identifier le risque du transport des polluants sur les propriétés situées en contre-bas du site* ».

Or, le tribunal aurait retenu page 13 § 6, de son jugement du 6 mai 2014 :

« Il y a dès lors lieu de retenir que même en leurs qualités de professionnels en matière de la vente immobilière, les acquéreurs ne [pouvaient] apprécier l'étendue de la pollution existante. »

Elles rappellent que la cause de la pollution superficielle serait bien la résurgence d'une pollution ancienne de grande envergure, qui aurait été imprévisible et qui se serait trouvée libérée suite à la démolition du bâtiment et aux fortes averses qui s'en sont suivies.

Il serait donc forcément acquis que la pollution « *superficielle* » ne serait que la résurgence de la pollution « *historique* » du terrain qui aurait migré sur le terrain voisin et qui serait apparue après la destruction des superstructures de l'usine SOCIETE3.) (cf. point 2.1.3.1. du rapport d'expertise complémentaire + extrait du rapport SOCIETE4.) y cité »).

Selon les explications de l'expert FISCH, la pollution aurait donc été, telle que retenue par la Cour, antérieure à la vente du 29 septembre 2005.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) exposent encore quant au fait générateur de responsabilité, qu'il y aurait lieu de distinguer entre la pollution en profondeur et les travaux de démolition.

Elles prétendent que le terrain des consorts GROUPE1.) aurait déjà été largement pollué avant la migration superficielle due aux fortes averses ultérieures à la démolition du bâtiment.

Ce ne seraient donc pas les travaux qui seraient la cause – le fait générateur – de la pollution, mais bien l'exploitation antérieure de la société SOCIETE3.).

L'expert FISCH aurait retenu que sur 110 m³ de terre polluée sur la propriété des consorts GROUPE1.), la pollution superficielle ne représenterait que 22 m³, soit 20%.

Par conséquent, elles ne pourraient être responsables de l'ancienne pollution en profondeur, laquelle ne serait pas en relation causale avec les travaux de démolition auxquels elles auraient procédé et qui représenterait 80% du préjudice des consorts GROUPE1.).

Il serait donc question de deux dommages distincts :

- celui découlant de la pollution ancienne et en profondeur incomberait à la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) et représenterait 80% du préjudice total des consorts GROUPE1.) ;
- celui découlant de la pollution récente et superficielle qui représenterait 20% du préjudice total des consorts GROUPE1.) incomberait également à la société SOCIETE3.) et à PERSONNE2.), alors qu'il ne serait question que de la résurgence de la pollution « *historique* » du terrain de l'usine SOCIETE3.) S.A., qui aurait migré sur le terrain voisin.

Subsidiairement et si par impossible la responsabilité de la société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) devait être retenue *in solidum* avec celle de la société SOCIETE3.) et d'PERSONNE2.), les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne pourraient être condamnées qu'à hauteur de 20% du préjudice subi par les consorts GROUPE1.). Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) maintiennent cependant leur demande en garantie à l'égard de la société SOCIETE3.) et d'PERSONNE2.), alors que l'ensemble de la pollution découlerait des manquements de la société SOCIETE3.) et d'PERSONNE2.). D'ailleurs, la société SOCIETE3.) S.A. aurait engagé sa responsabilité sur base de la loi du 17 juin 1994 et devrait à ce titre supporter l'intégralité du coût de traitement des déchets que son exploitation aurait provoqués.

A titre encore plus subsidiaire, quant aux parts de responsabilités à retenir, la part de la société SOCIETE3.) et d'PERSONNE2.) serait de 95,59%, alors que le volume de pollution qui aurait été prévisible pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne serait, suivant le jugement prononcé en date du 6 mai 2014, que de 3,41% de la pollution totale.

4.3. La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.)

Les parties de Maître VERREAUX demandent principalement le rejet de toutes les demandes adverses.

A titre subsidiaire, elles demandent d'ordonner une expertise supplémentaire afin de

1. déterminer, sur base de sondages à effectuer sous le contrôle de l'expert, sur la propriété des époux GROUPE1.), si une pollution existe sur ce terrain, et la qualifier,
2. quantifier, en cas de pollution avérée conformément au point 1., le coût d'un éventuel rétablissement des lieux.

A titre encore plus subsidiaire, et dans le cas où les consorts GROUPE1.) verraient leur revendication acceptée par le tribunal et que la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) devaient être condamnés ensemble avec les parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.), retenir un partage de responsabilité largement en faveur de la société SOCIETE3.) et d'PERSONNE2.) et en la défaveur des promoteurs ayant mis en œuvre le projet immobilier litigieux, compte tenu du caractère hautement lucratif de l'opération de promotion, accomplie en violation flagrante des prescriptions de l'Administration de l'Environnement.

En tout état de cause, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) demandent de voir condamner les parties adverses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour une part à déterminer par le Tribunal, à leur payer chacun la somme de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître VERREAUX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les parties de Maître VERREAUX sollicitent une expertise supplémentaire, alors que l'expert FISCH se serait basé sur des analyses et sondages effectués par des tiers, qui n'auraient pas été judiciairement mandatés dans le cadre du présent litige.

De plus, les expertises SOCIETE6.) et SOCIETE4.) seraient unilatérales.

D'ailleurs l'évaluation du préjudice faite par l'expert FISCH serait arbitraire et approximative. Il y aurait donc lieu de procéder à une nouvelle expertise aux fins d'actualisation des données scientifiques.

Quant aux conclusions des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), les parties de Maître VERREAUX les contestent et concluent à l'unique responsabilité de la société SOCIETE3.) et d'PERSONNE2.) en évoquant les fautes commises lors de la construction de la résidence. En effet, le dommage subi par les conjoints GROUPE1.) aurait facilement pu être évité si les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient procédé à l'installation d'une tente provisoire pendant les travaux de terrassement.

L'éventuelle pollution serait donc due à la violation flagrante des règles imposées par l'Administration de l'Environnement dans le chef des parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.) (notamment l'autorisations n° 1/06/0428, al. 11 & 13, du 18 janvier 2017).

5. Motifs de la décision

5.1. Quant à l'expertise FISCH

Les parties de Maître VERREAUX estiment qu'il y aurait lieu d'ordonner une expertise supplémentaire, alors que d'une part l'expert FISCH se serait basé sur des expertises unilatérales et d'autre part que l'expert FISCH aurait procédé à une évaluation approximative.

Il est rappelé que dans son jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014, le tribunal s'est déjà prononcé quant aux rapports d'expertise judiciaire FISCH du 24 novembre 2010, aux deux rapports SOCIETE6.) d'avril 2003, respectivement d'août 2006, au rapport SOCIETE4.) du 11 septembre 2009 et quant au rapport d'expertise unilatéral SOCIETE4.) du 21 septembre 2010.

Il a relevé d'emblée que le rapport d'expertise judiciaire FISCH du 24 novembre 2010 dressé contradictoirement entre parties prend en considération les deux rapports SOCIETE6.), le rapport de contrôle des travaux de dépollution SOCIETE4.) du 11 septembre 2009 ainsi que le rapport d'expertise unilatéral SOCIETE4.) du 21 septembre 2010.

Il a finalement retenu que ces rapports unilatéraux ayant été régulièrement versés en cause et soumis à la libre discussion des parties, valaient comme élément de preuve.

Par ailleurs, le tribunal a autorisé l'expert à demander, en cas de besoin, tous documents et informations aux parties et même à des tierces personnes.

L'expert FISCH a partant dans son rapport d'expertise judiciaire final du 2 octobre 2015 réanalysé les expertises SOCIETE6.) et SOCIETE4.) et a confirmé dans son propre rapport certaines des explications des prédites sociétés, de sorte que l'expert a accompli sa mission dans le cadre de l'autorisation lui accordé par le tribunal.

Quant à l'évaluation prétendument approximative, il y a lieu de rappeler que l'expert FISCH n'est pas le seul à avoir retenu le montant de 50.000.- euros au titre de frais de rétablissement, alors que dans son rapport établi le 22 septembre 2010, la société SOCIETE4.), page 25 a également retenu :

« En appliquant les critères de dépollution pour l'ancien site SOCIETE3.), en l'occurrence les valeurs-guides la "Zielebene 1 – Merkblatt Alex02", un assainissement des sols sur la propriété de Monsieur PERSONNE3.) s'impose. Sur base des données disponibles à ce jour, on peut supposer qu'environ 40 à 60 m³ de terres pollués seront à extraire et à évacuer vers des filières autorisées. L'impact sur la propriété communale n'est pas significatif par rapport aux valeurs-guides fixées par le Ministre compétent.

A ce jour, il est difficile de fournir une enveloppe budgétaire plus ou moins correcte, sachant que les frais pour la remise en état de la parcelle privée devront intégrer p. ex. un nouvel abri de jardin, des nouvelles plantes/arbustes et la substitution des grands arbres matérialisant la limite de propriété. Sur base d'une évaluation succincte des coûts, nous considérons que les frais totaux (moins-value) pourraient se situer dans une fourchette de 50'000 à 70'000 € (hTVA), selon les modalités définitivement retenues pour la remise en état des lieux. »

Dans son rapport d'expertise du 2 octobre 2015, l'expert FISCH évalue également l'envergure des travaux, page 16 :

« Au vu de ce qui précède, les coûts de dépollution peuvent être sommairement évalués à 11.000.- € HTVA.

S'y ajoutent les coûts relatifs au rétablissement des lieux dont l'aménagement du terrain (apport de terre végétale, égalisation), la plantation d'arbres respectivement de buissons ainsi que la reconstruction de l'abri de jardin. Ces coûts peuvent être évalués à environ 50.000.- €, chiffre relativement élevé qui s'explique notamment de par la taille importante des arbres et buissons.

Le montant total des opérations d'assainissement peut en conséquence être évalué à environ 61.000.- € HTVA ».

Il s'ensuit que l'expertise SOCIETE4.), valant en tant qu'élément de preuve, est corroborée par l'expertise judiciaire FISCH qui n'a fait que respecter la mission lui confiée par le tribunal, à savoir celle de « déterminer le cas échéant les proportions respectives des pollutions, superficielles et sous-terraines et en évaluer les coûts de dépollution respectifs ».

D'après l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En l'espèce, force est de constater que la demande des parties de Maître VERREAUX n'a pas d'autre finalité que d'infirmer les conclusions de l'expert judiciaire.

Contrairement aux développements des parties de Maître VERREAUX, l'expert judiciaire a rempli sa mission d'expertise. Le désaccord des parties de Maître VERREAUX avec les conclusions de l'expert judiciaire ne donne pas lieu à l'instauration d'une nouvelle expertise judiciaire.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer la demande d'expertise judiciaire supplémentaire formulée par les parties de Maître VERREAUX non-fondée.

Pour le surplus, le tribunal constate d'ailleurs que plusieurs expertises et rapports unilatéraux et judiciaires sont versés. Une expertise judiciaire contradictoire présente des garanties que des expertises unilatérales n'ont pas, tel que le respect du contradictoire et l'impartialité de l'expert, ainsi qu'une mission définie par les parties. En l'espèce, l'expertise judiciaire contradictoire à l'égard de toutes les parties est celle de Romain FISCH du 2 octobre 2015. Elle possède donc un caractère de fiabilité supérieur aux autres expertises et rapports.

Il convient encore de relever 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 (CA, 9^{ème} chambre, arrêt n° 69/19 du 23 mai 2019, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement 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 (CA, 2^{ème} chambre, arrêt n° 190/19 du 4 décembre 2019, n° CAL-2018-00741 du rôle).

L'expertise judiciaire contradictoire du 2 octobre 2015 a par conséquent une valeur probatoire supérieure aux autres expertises et rapports versés.

5.2. Rappel

Dans son jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014, le tribunal a, quant à feu PERSONNE2.) dit que la demande de la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) est fondée dans son principe sur base de la garantie des vices cachés.

Il a retenu que l'existence et l'antériorité du vice allégué, soit de la pollution du sol et du sous-sol des terrains acquis, se trouvent dès lors rapportées en cause :

- *« la contamination est intervenue lors, respectivement à la suite des travaux de décontamination et qu'elle est en fait le résultat du non-respect des conditions fixées par l'Administration de l'Environnement dans l'autorisation 1/06/0428 aux actuels demandeurs »*,

Le 18 janvier 2007 la société SOCIETE4.) est chargée par SOCIETE1.) de surveiller les opérations de dépollution, conformément à l'autorisation de dépollution n°1/06/0428 délivrée aux demandeurs.

Quant à la société SOCIETE3.), le tribunal a dit que sa responsabilité est engagée en tant qu'exploitant des terrains acquis sur base de l'article 29 de la loi modifiée du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets, laquelle aurait consacré le principe du pollueur-payeur et a retenu une responsabilité sans faute de ce chef.

Le tribunal a retenu que suivant les expertises diligentées en cause, qu'une fuite des installations de stockage du fuel de chauffage et des huiles minérales exploitées par la société SOCIETE3.) est à l'origine de la pollution du sol et à l'origine des déchets. C'est donc bien la société SOCIETE3.) qui est à considérer comme étant le producteur des déchets, qui est responsable en vertu de l'article 29 de la loi de 1994 du dommage causé par les déchets indépendamment d'une faute de sa part et qui doit supporter en application de l'article 15 de la loi le coût de l'élimination des déchets.

La demande a partant également été déclarée fondée en principe à l'encontre de la société SOCIETE3.) S.A..

L'arrêt N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019 a entièrement confirmé le prédit jugement déferé et a condamné, par l'effet dévolutif, PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 95.509,60.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2011 jusqu'à solde et a condamné PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL la somme de 95.509,60.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2011 jusqu'à solde.

5.3. Quant à la demande résultant de l'acte d'assignation du 9 juin 2011

Il convient de rappeler que le tribunal a dans son jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014 retenu quant à la demande introduite par assignation du 9 juin 2011 ce qui suit :

« Les époux GROUPE1.) recherchent principalement la responsabilité tant des sociétés SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) SàRL que d'PERSONNE2.) et de la société SOCIETE3.) S.A. sur base de l'article 544 du Code civil pour avoir causé un trouble anormal de voisinage par la pollution en hydrocarbures de leur terrain, pollution découverte en décembre 2008 lors de l'exécution des travaux de dépollution des terrains ayant été exploités antérieurement par la société SOCIETE3.) S.A.

A l'appui de leur demande, ils invoquent le rapport d'expertise judiciaire FISCH du 24 novembre 2010 ainsi que le rapport d'expertise unilatéral SOCIETE4.) du 21 septembre 2010, un rapport d'analyses intermédiaire SOCIETE4.) du 22 octobre 2009 et un compte-rendu de SOCIETE7.), SOCIETE4.) d'une réunion du 11 mars 2009.

Ils estiment que ces pièces prouvent à l'exclusion de tout doute la présence de polluants sur les terrains exploités par SOCIETE3.) S.A., notamment d'hydrocarbures, dans le sous-sol du terrain de l'ancien site de la boulangerie industrielle SOCIETE3.) et du fait que les polluants en question ne se sont pas

limités à l'ensemble immobilier litigieux, mais qu'ils se sont encore infiltrés dans le sous-sol des propriétés voisines, dont la leur.

Ils invoquent qu'il résulterait desdites pièces la preuve d'une part, une pollution de leur terrain par les terrains litigieux de l'ancien site de la boulangerie industrielle SOCIETE3.) en raison de la migration sous-terraine de ladite pollution et d'autre part, une pollution surfacique de leur terrain au courant des travaux de dépollution et d'assainissement des terrains litigieux de l'ancien site de la boulangerie industrielle SOCIETE3.).

PERSONNE2.) et la société SOCIETE3.) S.A. contestent cette demande, au motif que l'expert FISCH a attribué la pollution du terrain voisin appartenant aux époux GROUPE1.) à « la contamination intervenue lors, respectivement à la suite des travaux de décontamination » et « qu'elle est en fait le résultat du non-respect des conditions fixées par l'Administration de l'Environnement dans l'autorisation 1/06/0428 aux actuels demandeurs ».

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) SàRL contestent la demande, au motif que l'expert FISCH se serait trompé dans la chronologie des faits, les premiers travaux préparatoires à la décontamination n'ayant débuté que le 12 novembre 2008 (cf. rapport d'expertise unilatéral SOCIETE4.) du 22 septembre 2009) alors que l'écoulement des eaux de superficie se serait produit durant une période de fortes averses en mai/juin 2008. Elles contestent dès lors qu'une cuve à mazout se serait percée lors de son extraction causant ainsi la pollution du terrain voisin.

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'agissait d'une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci (Cass. 29 juin 2000, n°38/00).

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).

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.

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 démantèlement 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 destructions exécutés à proximité.

En l'espèce, l'expert FISCH vient à la conclusion que « l'incident qui s'est produit au courant des travaux de dépollution sur le terrain GROUPE1.) est - de l'avis du soussigné - en relation causale avec une gestion inappropriée des eaux de surface et de ruissellement pendant ces travaux. Il est – compte tenu des informations obtenues – plus que vraisemblable à ce que lors des travaux d'excavation par météo pluvieuse, les polluants (hydrocarbures) aient flottés en surface ce qui a facilité leur transport sur les terrains situés en aval ».

Il convient d'abord de relever que les parties PERSONNE3.) –PERSONNE4.) n'étaient pas parties à l'expertise judiciaire FISCH, de sorte que l'expert FISCH ne pouvait pas disposer des informations actuellement dans les débats, mais devait se baser sur les informations que les parties en cause ont bien voulu lui fournir quant aux problèmes de pollution du terrain voisin.

Or, la chronologie des faits telle qu'actuellement invoquée par les sociétés SOCIETE8.) SàRL ne se trouve contestée par aucune des parties adverses.

Il convient ensuite de relever que l'expert FISCH a également retenu en ce qui concerne la cause d'origine de la pollution du terrain voisin, qu'il est « hautement probable à ce qu'une pollution sous-terrainne existe – indépendamment des faits précités – depuis des années et cela notamment le long du mur de soutènement », et ceci notamment en raison de la migration de polluants des terrains exploités antérieurement par SOCIETE3.) par les eaux sous-terrainnes vers les terrains voisins.

Il découle du rapport d'expertise FISCH complété par une explication détaillée contenue dans le rapport unilatéral SOCIETE4.) de septembre 2010 (p.6/26) que

cette pollution en profondeur du terrain voisin est à attribuer à l'exploitation des terrains exploités antérieurement par la société SOCIETE3.).

En ce qui concerne la pollution en superficie, il est à noter que l'expert FISCH retient quant à la pollution en limite de propriété des terrains exploités antérieurement par SOCIETE3.) que cette pollution en limite « est à considérer comme étant un effet de la migration des polluants par les eaux sous-terraines. Celles-ci stagnent au pied de l'ouvrage de soutènement causant ainsi une forte concentration locale sur le terrain SOCIETE3.) et une pollution sous-terrainne sur le terrain voisin ».

Le rapport SOCIETE4.) de septembre 2010 précise que « l'écoulement superficiel de mazout constaté par Monsieur PERSONNE3.) en limite de son terrain le 30 août 2008 est en relation avec les anciens impacts générés sur le site SOCIETE3.). Sachant que les couches géologiques en place sont considérées comme étant peu perméables, on peut comparer les écoulements superficiels de mazout avec le « trop-plein » d'une baignoire. Vu la masse volumique du mazout (environ 0,8/cm³), les ouvrages souterrains souillés en mazout, et en particulier les poches de mazout captées, p.ex. derrière les fondations souterraines et les regards de canalisation maçonnés, se sont remplies avec de l'eau de pluie pour entraîner une partie des huiles « surnageantes » en direction de la pente naturelle du terrain. »

Le rapport SOCIETE4.) retient ainsi qu'il n'existe pas de différences entre les pollutions anciennes et les pollutions récentes. Par contre, il existe deux phénomènes de mobilisation de la pollution d'hydrocarbures détectée sur l'ancien site SOCIETE3.). »

Quant à la pollution superficielle, dans son rapport du 2 octobre 2015, l'expert FISCH précise la chronologie des faits. Il expose page 13 du prédit expertise ce qui suit :

« 2.1.3.1. Contamination superficielle

La contamination superficielle constatée au droit du terrain PERSONNE3.) s'est produite après la démolition des superstructures des établissements SOCIETE3.) et l'engagement des travaux de terrassement.

Comme les promoteurs SOCIETE1.) s.à r.l. et SOCIETE2.) avaient – sur base du rapport SOCIETE6.) de l'année 2006 – connaissance de l'existence d'une pollution substantielle au droit des forages F1, F4 et F5, il y a lieu d'émettre qu'ils avaient la possibilité d'identifier le risque du transport de polluants sur les propriétés situées en contre-bas du site.

La mise en œuvre d'une évacuation ordonnée des eaux de surface, ainsi que l'installation d'une structure provisoire (tente) pendant les travaux de terrassement auraient évité l'occurrence du sinistre. »

Il s'agit donc bien des travaux de démolition des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) qui sont à l'origine de la pollution superficielle, alors que la pollution superficielle aurait pu être évitée par l'installation d'une tente.

Il s'ensuit que la pollution superficielle n'aurait pas été occasionnée par la pollution en profondeur attribuée à la société SOCIETE3.). En effet, sans les prédicts travaux de destruction, il n'y aurait pas eu de pollution superficielle.

Il s'ensuit que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont engagé leur responsabilité par rapport aux consorts GROUPE1.). Suivant les pièces versées, notamment l'acte de vente, il est établi que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) étaient propriétaires du terrain, en tant que promoteurs, lors de la destruction de l'ancienne usine SOCIETE3.).

La demande des consorts GROUPE1.) est partant à déclarer fondée sur base de l'article 544 du Code civil à l'égard des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Quant à la demande en garantie des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), il y a lieu de rappeler que la théorie des troubles de voisinage présuppose la qualité de propriétaire d'un immeuble qui commet un fait non fautif. La faute n'est donc pas une caractéristique de la responsabilité sans faute sur base des troubles de voisinage.

Un problème particulier se pose lorsque l'immeuble change de propriétaire et qu'il y a lieu de déterminer le responsable parmi plusieurs propriétaires successifs. (...) La Cour d'appel conclut qu'en cas de rupture de l'équilibre entre fonds voisins, la responsabilité incombe à celui qui est ou était propriétaire au moment où le dommage est causé et non aux propriétaires successifs (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd., Pasricrisie luxembourgeoise 2014, n° 350, page 397).

Ni PERSONNE2.), ni la société SOCIETE3.) n'étaient propriétaires lors de la démolition de l'usine sur le fonds ayant causé la pollution superficielle au fonds voisin, de sorte que la demande en garantie est à déclarer non fondée.

Quant à la pollution en profondeur, dans son rapport du 2 octobre 2015 l'expert FISCH expose page 14 ce qui suit :

«2.1.3.2. Contamination en profondeur

La contamination en profondeur est quant à elle attribuable à la migration horizontale des polluants à travers les différentes couches de sol.

(...)

En tenant compte de la lithologie des sols et de l'exposition en somme relativement courte des couches superficielles aux polluants, il y a lieu d'émettre que l'incident de 2008 n'a pas eu un impact sur les couches « profondes ». ».

Il s'ensuit que quant à la pollution en profondeur, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'ont eu aucune influence sur la migration de cette pollution.

Il ressort à suffisance du jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014 et de l'acte de vente du 29 septembre 2005 qu'PERSONNE2.) a été le propriétaire du fonds ayant causé la pollution par effet de migration avant la vente aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Il y a partant également lieu de déclarer la demande des consorts GROUPE1.) également fondée à l'encontre de feu PERSONNE2.) sur base de l'article 544 du Code civil.

Quant à la société SOCIETE3.), il ne ressort pas du dossier qu'elle était propriétaire du fonds ayant causé la pollution par migration, de sorte que la demande en ce qu'elle est basée sur l'article 544 du Code civil est à rejeter.

A titre encore plus subsidiaire, les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE3.) S.A. sur base des articles 29 et 31 du texte coordonné du 15 décembre 2006 de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets en leur qualité de « *producteur des déchets* ».

Le tribunal se réfère à ses développements exhaustifs dans son jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014 à cet égard qui a notamment précisé que la loi modifiée de 1994 a introduit le principe du pollueur-payeur et que le « *producteur* » de la pollution est, selon l'article 3 m, toute personne physique ou morale dont l'activité a produit des déchets (producteur initial), tandis que par « *détenteur* », il faut comprendre le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession.

Selon l'article 15 de la loi modifiée de 1994, le coût de l'élimination des déchets doit être supporté par le détenteur qui remet les déchets au ramasseur autorisé et/ou les détenteurs antérieurs *ou* le producteur du produit générateur de déchets. L'article 29 introduit le principe de la responsabilité sans faute en stipulant que le producteur des déchets est responsable du dommage causé par ces déchets indépendamment d'une faute de sa part, tandis que l'article 30 impose à la victime de prouver le dommage, l'existence des déchets et le lien de causalité entre les déchets et le dommage.

Le prédit jugement a précisé que selon les études et expertises diligentées, une fuite des installations de stockage du fuel de chauffage exploitées par la société SOCIETE3.) et l'absence de purge et d'entretien des canalisations est à l'origine de la pollution des terres et qu'en tant que producteur des déchets, la responsabilité de la société SOCIETE3.) est engagée indépendamment d'une faute de sa part, de sorte que cette dernière doit supporter, en application de l'article 15 de la loi modifiée de 1994, le coût de l'élimination des déchets. La société SOCIETE3.) n'a d'ailleurs pas contesté avoir été l'unique exploitante de l'usine installée sur le site en cause.

La demande des consorts GROUPE1.) est partant également fondée à l'encontre de la société SOCIETE3.).

Aucune condamnation solidaire entre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE3.) ne saurait être prononcée par le tribunal, ladite condamnation devant se faire *in solidum*, alors que ces quatre parties ont contribué indissociablement à la production du dommage invoqué.

5.4. Quant au partage de responsabilité et à la condamnation

Dans son rapport d'expertise du 2 octobre 2015, l'expert FISCH évalue l'envergure des travaux, page 16 :

« Au vu de ce qui précède, les coûts de dépollution peuvent être sommairement évalués à 11.000.- € HTVA.

S'y ajoutent les coûts relatifs au rétablissement des lieux dont l'aménagement du terrain (apport de terre végétale, égalisation), la plantation d'arbres respectivement de buissons ainsi que la reconstruction de l'abri de jardin. Ces coûts peuvent être évalués à environ 50.000.- €, chiffre relativement élevé qui s'explique notamment de par la taille importante des arbres et buissons.

Le montant total des opérations d'assainissement peut en conséquence être évalué à environ 61.000.- € HTVA ».

Les consorts GROUPE1.) ont cependant expressément requis la condamnation des parties adverses à exécuter les travaux et non leur condamnation à leur payer le montant retenu par l'expert.

La demande ayant été déclarée fondée à l'encontre des parties adverses qui ne se sont pas opposées à l'exécution en nature, il convient d'y faire droit.

Quant aux parts de responsabilités, l'expert conclut page 16 de son rapport d'expertise du 2 octobre 2015 :

« La répartition de ces frais entre pollution superficielle et pollution « profonde » peut être fixée au prorata des volumes à traiter : 10.167.- € HTVA seraient en conséquence attribuables à la pollution superficielle et 50.833.- € HTVA à la pollution « profonde ». »

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont responsables de la pollution superficielle et la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) de la pollution profonde.

La somme de 61.000.- euros HTVA telle que retenue par l'expert FISCH représente 100% du dommage subi par les consorts GROUPE1.), de sorte que 10.167.- euros HTVA représente 16,67 % correspondant à la part de responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.). Par conséquent, la part de responsabilité de la société SOCIETE3.) et feu PERSONNE2.) représente 83,33 %.

Quant à l'exécution en nature, un remplacement identique n'est pas possible en réalité, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner un remplacement proche à la situation telle qu'elle serait sans pollution.

Il y a lieu partant lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE3.) et PERSONNE1.) (qui a repris l'instance au nom de feu PERSONNE2.), à procéder aux travaux de dépollution et de remise en état du terrain des consorts GROUPE1.), y compris le remplacement *proche de* l'identique des plantes et arbustes, ainsi que des grands arbres matérialisant la limite de propriété, et d'entamer lesdits

travaux endéans 40 jours de la signification du jugement à intervenir, de les poursuivre sans discontinuer et de les achever endéans les 9 mois de leur commencement, sous la surveillance et sur les instructions de la société SOCIETE4.) ou de tout autre organisme de contrôle agréé, lequel aura également pour mission de déterminer l'envergure exacte et la profondeur des travaux de dépollution à opérer sur leur terrain.

Dans le cas où les travaux ne seraient pas entamés endéans 40 jours à partir de la signification du jugement à intervenir et ne seraient pas achevés endéans les 9 mois suivant leur commencement, il y a lieu d'assortir la condamnation d'une astreinte de 150.- euros par jour de retard, avec un plafond de 70.000.- euros.

Les frais engagés pour les travaux à exécuter et pour les frais de la société SOCIETE4.) seront partant à supporter à hauteur du pourcentage retenu.

5.5. Quant aux troubles de jouissances

Les consorts GROUPE1.) demandent encore la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour la part à déterminer par le Tribunal à leur payer une indemnité de 12.500.-euros, ou tout autre montant, même supérieur, à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal ou à dire de consultant/e, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, pour les avoir empêchés de jouir paisiblement de leur propriété tout au long de ces dernières années jusqu'à présent et pendant les travaux de dépollution, ainsi que pour les inconvénients et désagréments occasionnés par les travaux de déblayage effectués tout près de leur domicile.

Les parties adverses contestent l'existence d'un trouble de jouissance.

Le tribunal donne à considérer que l'instance a débuté par assignation du 9 juin 2011, et depuis l'arrêt N°53/19-II-CIV date du 20 mars 2019, les parties adverses avaient connaissance de l'issue du premier litige. A cette date au plus tard, la réalité de la pollution a été constatée par la Cour. Les consorts GROUPE1.) sont d'ailleurs des étrangers au litige entre les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) et feu PERSONNE2.). Or, ils ont dû subir les conséquences des travaux de la société SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et des agissements fautifs de la société SOCIETE3.) et de feu PERSONNE2.) pendant près de 13 ans. Il ressort encore du procès-verbal de constat de l'huissier Guy ENGEL du 9 novembre 2020 que certaines des végétations du terrain des consorts GROUPE1.) ont été affectées par la pollution, de sorte qu'il y a lieu de dire fondée la demande des consorts GROUPE1.) pour le montant de 8.000.- euros à titre de trouble de jouissance.

5.6. Quant à la demande pour moins-value causée au terrain des des consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) demandent encore la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour la part à déterminer par le Tribunal à leur payer une indemnité de 15.000.- euros ou tout autre montant, même supérieur, à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal ou à dire de consultant/e, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde du chef de moins-value causée à leur propriété.

Étant donné que les parties adverses sont condamnées à la dépollution et à la remise en état du terrain des consorts GROUPE1.), cette demande devient sans objet, alors, qu'après travaux, plus aucune moins-value ne sera à déplorer.

6. Quant aux demandes accessoires

6.1. Quant à l'indemnité de procédure

Quant à l'instance introduite par l'assignation du 14 février 2011, la Cour a rejeté les demandes respectives en allocation d'indemnités de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Quant à l'instance introduite par l'assignation du 9 juin 2011, les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation des défendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour la part à déterminer par le Tribunal à payer à chacune des parties demanderesse une indemnité de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) demandent de condamner les parties adverses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour une part à déterminer par le Tribunal, à payer à la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) chacun la somme de 1.500.- euros.

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

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE3.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des consorts GROUPE1.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

6.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.), SOCIETE3.) et PERSONNE1.), succombant à l'instance, *in solidum*, aux entiers frais et dépens de la présente instance et d'ordonner la distraction au profit de Maître Guy THOMAS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 101/2014 du 6 mai 2014 ;

vu l'arrêt N°53/19-II-CIV du 20 mars 2019 ;

déclare la demande d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.) à procéder aux travaux de dépollution et de remise en état du terrain d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.), y compris le remplacement *proche de* l'identique des plantes et arbustes, ainsi que des grands arbres matérialisant la limite de propriété, et d'entamer lesdits travaux endéans 40 jours de la signification du jugement à intervenir, de les poursuivre sans discontinuer et de les achever endéans les 9 mois de leur commencement, sous la surveillance et sur les instructions de la société SOCIETE4.) ou de tout autre organisme de contrôle agréé, lequel aura également pour mission de déterminer l'envergure exacte et la profondeur des travaux de dépollution à opérer sur leur terrain ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.), *in solidum*, aux paiements des frais des prédicts travaux, ainsi que des frais de l'organisme de contrôle agréé ;

dit que la condamnation à procéder aux travaux de dépollution et de remise en état du terrain d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.), prononcée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.) est assortie d'une astreinte de 150.- euros par jour de retard à compter de 40 jours à partir de la signification du présent jugement et si les travaux ne sont pas achevés endéans les 9 mois suivant leur commencement ;

dit que la prédite astreinte est plafonnée au montant de 70.000.- euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.) *in solidum*, à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) le montant de 8.000.- euros au titre de trouble de jouissance ;

dit que dans les relations entre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, d'une part, et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.), d'autre part, il y a lieu de procéder à un partage

selon les proportions suivantes :

- la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL doivent supporter 16,67 % des frais des prédicts travaux, de l'indemnité pour trouble de jouissance, ainsi que des frais de l'organisme de contrôle agréé ;
- la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.) doivent supporter 84,33 % des frais des prédicts travaux, de l'indemnité pour trouble de jouissance, ainsi que des frais de l'organisme de contrôle agréé ;

rejette les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et PERSONNE1.) *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance suivant le partage prédécrit et ordonne la distraction au profit de Maître Guy THOMAS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.