

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2018TALCH10/00198**

Audience publique du vendredi, douze octobre deux mille dix-huit.

Numéro 186705 du rôle

Composition :

Stéphanie NEUEN, vice-président,  
Anne SIMON, premier juge,  
Livia HOFFMANN, juge,  
Arnold LAHR, greffier.

**E n t r e**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 août 2017,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. PERSONNE1.) et son épouse,

2. PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

défendeurs aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Katia AÏDARA, avocat, demeurant à Luxembourg.

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 22 juin 2018.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique 28 septembre 2018.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître Barbara TURAN, avocat, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Katia AÏDARA, avocat constitué.

### A. Les faits constants :

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après désignés les époux GROUPE1.)) sont propriétaires chacun pour une moitié indivise d'une maison d'habitation sise à ADRESSE2.), contiguë à celle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) (ci-après désignés les époux GROUPE2.)). Le 20 septembre 2016, un incendie a eu lieu à l'intérieur de l'immeuble des époux GROUPE1.). Cet incendie a affecté la maison contiguë des époux GROUPE2.). La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après désignée la société SOCIETE1.)), en sa qualité d'assureur des époux GROUPE2.), a indemnisé ceux-ci à hauteur de la somme de 34.347,9 euros. Les époux GROUPE2.) ont entretemps vendu leur maison.

### B. La procédure et les prétentions des parties :

Par exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER du 7 août 2017, la société SOCIETE1.), subrogée dans les droits de ses assurés PERSONNE3.) et PERSONNE4.), a fait assigner les époux GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 34.347,9 euros, avec les intérêts légaux à partir du 27 octobre 2016, date de décaissement des fonds, sinon à partir du 17 juillet 2017, date de la mise en demeure, sinon à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir dire que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir ;

- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire, qui la demande.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 186705.

Les époux GROUPE1.) demandent à voir déclarer non fondée la demande de la société SOCIETE1.). Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros ainsi que la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire, qui la demande.

### C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'incendie du 20 septembre 2016 a eu pour effet d'endommager la maison des époux GROUPE2.). Le coût des travaux de réfection et/ou de remplacement des biens mobiliers et immobiliers appartenant aux époux GROUPE2.) aurait été évalué par un collège composé des experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.), dont les conclusions auraient été consignées dans un procès-verbal d'expertise du 25 octobre 2016. Sur base de cette expertise, la société SOCIETE1.) aurait indemnisé les époux GROUPE2.) à concurrence de la somme de 34.347,90 euros.

La société SOCIETE1.) base sa demande principalement sur l'article 544 du Code civil en concluant à l'existence d'un trouble de voisinage ayant pour origine le fonds appartenant aux époux GROUPE1.). Subsidiairement, elle agit sur base de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du même Code en invoquant la qualité de propriétaires et de gardiens des époux GROUPE1.) de l'immeuble à partir duquel s'est propagé l'incendie. Plus subsidiairement, elle base sa demande sur l'article 1382 du Code civil en faisant valoir que PERSONNE2.) a manifestement fait preuve de négligence pour avoir quitté sa maison en laissant allumée une plaque électrique sur laquelle était posée une casserole contenant de l'huile.

S'agissant de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) fait plaider que celui-ci est tenu solidairement avec son épouse en vertu de l'article 220 du Code civil.

Les époux GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'exploit d'assignation en la pure forme.

Quant au fond, ils ne contestent pas leur qualité de propriétaires de la maison sise à ADRESSE2.), qu'un incendie accidentel ait eu lieu dans leur maison et qu'il ait affecté la maison voisine appartenant aux époux GROUPE2.). La cause réelle du sinistre ne serait cependant pas établie.

Ils font ensuite valoir qu'ils n'ont pas été convoqués pour assister aux opérations d'expertise, qui se seraient déroulées en leur absence. Le procès-verbal d'expertise sur lequel se fonde la société SOCIETE1.) leur serait dès lors inopposable pour violation du principe du contradictoire. Le Tribunal ne saurait se fonder exclusivement sur cette expertise unilatérale, qui n'aurait aucune valeur probante et qui ne serait corroborée par aucun autre élément de preuve. Ils contestent finalement le montant réclamé pour être basé sur cette expertise.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que les époux GROUPE1.) ont eu l'opportunité de discuter les pièces et les rapports d'expertise ayant trait à l'évaluation du dommage. Leur absence au moment où les experts se seraient réunis pour évaluer les dégâts resterait sans incidence sur la solution à donner au litige. L'évaluation du dommage aurait été réalisée en présence de deux bureaux d'expertises représentant des intérêts opposés, le bureau d'expertises SOCIETE2.) mandaté en tant que conseil technique des époux GROUPE2.) et le bureau d'expertises SOCIETE3.), mandaté en tant que conseil technique de la société SOCIETE1.). Dans le cadre de l'indemnisation du contenu assuré, un coefficient de vétusté aurait été déduit, de sorte que le montant réclamé par la société SOCIETE1.) serait nettement inférieur au montant indemnitaire, dont les époux GROUPE1.) seraient redevables selon le droit commun envers les époux GROUPE2.). La situation d'absence totale d'assurance des défendeurs expliquerait que l'expertise se soit déroulée sans leur présence. L'expertise litigieuse serait basée sur les constatations faites par les experts sur place, sur les déclarations des époux GROUPE2.) et sur les pièces transmises aux experts. Selon la société SOCIETE1.), le préjudice accru aux époux GROUPE2.) serait partant suffisamment documenté par les éléments du dossier.

Subsidiairement, elle offre de prouver par l'audition des témoins PERSONNE7.), PERSONNE5.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE8.) les faits suivants :

*« Que l'incendie ayant pris naissance en date du 20 septembre 2016 dans la maison appartenant à Monsieur PERSONNE1.) et à son épouse, Madame PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE2.), a eu pour effet d'endommager le bâtiment voisin ainsi qu'une partie de son contenu, sis à L-ADRESSE3.) qui appartenait à l'époque à Monsieur PERSONNE3.) et à son épouse, Madame PERSONNE4.)*

*Que dans ce contexte, les différents travaux dont la liste figure en page 5 du rapport établi par le bureau d'expertises SOCIETE2.), lequel est censé faire partie intégrante de la présente, représentent les frais de nettoyage, de vérification des installations techniques et de réparation correspondant aux travaux strictement nécessaires pour remédier aux dommages causés au bâtiment à mettre en relation avec l'incendie, respectivement avec l'action des services de lutte contre l'incendie.*

*Que la liste des biens et effets qui figurent en page 7 du rapport établi par le bureau d'expertises SOCIETE2.), lequel est censé faire partie intégrante de la présente, mentionne tout le contenu de l'immeuble dont il a été constaté qu'il avait été endommagé, notamment par les dégagements de suie, respectivement par l'action des services de lutte contre l'incendie, de sorte qu'il y avait lieu à indemnisation de ces postes de préjudice ».*

Plus subsidiairement, elle sollicite l'institution d'une expertise pour :

*« 1. Inventorier, sur base des pièces et explications fournies par les parties, les dommages causés à l'immeuble et à son contenu ayant appartenu, à l'époque où a eu lieu l'incendie du 20 septembre 2016, à Monsieur PERSONNE3.) et à son épouse, Madame PERSONNE4.), sis à L-ADRESSE3.), ceci par suite de l'incendie qui s'est déclaré dans la maison voisine appartenant à Monsieur PERSONNE1.) et à son épouse, Madame PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE2.), et par suite de l'intervention des services de lutte contre l'incendie,*

*2. chiffrer le coût de remplacement et/ou le coût des travaux de nettoyage, vérification des installations techniques (électricité...), de réparation des dégâts causés au bâtiment, à ses installations techniques ou à son contenu à mettre en relation causale avec l'incendie ainsi qu'avec l'action des services de lutte contre l'incendie (en valeur à neuf, c'est-à-dire sans déduction de vétusté),*

*3. fournir toutes les indications techniques et de fait devant permettre d'évaluer la perte de jouissance subie par Monsieur PERSONNE3.) et son épouse, Madame PERSONNE4.), entre le moment où l'incendie s'est déclaré jusqu'au moment où les travaux de nettoyage, de contrôle des installations techniques, de réparation des dégâts causés au bâtiment ont été ou auraient raisonnablement dû être terminés,*

*4. dire quel est le montant de la perte de jouissance résultant pour Monsieur PERSONNE3.) et son épouse, Madame PERSONNE4.) de la période d'indisponibilité de tout ou partie de leur immeuble ».*

## L'appréciation du tribunal :

### 1) La recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) :

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi et n'étant pas spécialement critiquée à cet égard est à déclarer recevable.

### 2) Le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE1.) :

#### a) La demande fondée sur l'article 544 du Code civil :

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

Ledit article institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui. Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales. Le propriétaire qui, même par des activités licites, détruit ce rapport d'équilibre, doit réparer le dommage causé aux voisins.

Cette responsabilité a vocation à jouer chaque fois que l'on peut reprocher au propriétaire un exercice exceptionnel ou anormal de son droit de propriété ayant entraîné un préjudice excédant la mesure des obligations de voisinage. Il en résulte que les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans indemnisation. La responsabilité objective encourue pour troubles de voisinage s'appuie ainsi sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance - trouble excessif ou anormal - sans qu'il soit nécessaire d'imputer celle-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire. Il y a lieu à réparation sur base de l'article 544 du Code civil dès qu'une relation directe de cause à effet est établie entre le trouble et le préjudice souffert par le voisin à condition que le préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux.

Il s'agit plus précisément d'une responsabilité sans faute prouvée : la victime d'un trouble de voisinage n'a pas besoin d'établir une faute de l'auteur du trouble. Celui-ci est obligé de dédommager la victime quand bien même le trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause. La prétention exprimée par le voisin qu'il a agi légitimement, dans le cadre strict de son droit et en dehors de toute intention de nuire ou d'abus, n'est pas susceptible de l'exonérer. L'anormalité du

trouble suffit à entraîner une réparation. Ce n'est pas la faute qui conditionne la responsabilité pour trouble de voisinage, mais l'existence d'un dommage, celui-ci étant caractérisé par un embarras déterminé et imputable causé par le propriétaire d'un immeuble au voisin.

Le déséquilibre est caractérisé par la durabilité et la répétitivité du trouble qui, bien souvent, le rendent anormal et, partant, intolérable. En tout cas, le trouble du voisinage paraît ainsi s'opposer au dommage purement accidentel se produisant de façon instantanée : explosion, incendie, effondrement d'un immeuble. Les suites dommageables d'un accident qualifié de cas de force majeure peuvent cependant, par l'écoulement du temps, se transformer en trouble de voisinage, de sorte que les dommages instantanés ne sont pas réparables, mais les suites durables le sont. (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> édition, n° 354, p. 404).

La responsabilité incombe à celui qui est propriétaire du fonds au moment où le dommage est causé.

Celui qui invoque un trouble de voisinage doit établir l'existence d'un préjudice personnel déterminé imputable au défendeur.

En l'espèce, il est constant en cause pour résulter des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que les époux GROUPE1.) sont les propriétaires indivis d'une maison d'habitation sise à ADRESSE2.) et que le 20 septembre 2016, un incendie s'est produit dans leur maison, affectant la maison contiguë, ayant appartenu à l'époque aux époux GROUPE2.).

Il résulte des déclarations contradictoires de PERSONNE2.) faites devant la police et des investigations de la police technique que la cause exacte de l'incendie n'a pas pu être déterminée.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) pour prospérer dans sa demande d'établir l'existence d'un dommage exceptionnel dépassant les inconvénients normaux imputables aux époux GROUPE1.).

Afin de rapporter cette preuve, la société SOCIETE1.) renvoie au procès-verbal de la police numéro 12424/2016 établi le 20 septembre 2016 par le Centre d'intervention secondaire de (...), au procès-verbal d'expertise du 25 octobre 2016 émanant du collège des experts PERSONNE5.) du bureau d'expertises SOCIETE3.), nommé par la société SOCIETE1.), et PERSONNE6.) du bureau d'expertises SOCIETE2.), nommé par GROUPE2.), au rapport d'expertise définitif établi par PERSONNE5.) le 2 novembre 2016, au rapport d'expertise établi par PERSONNE6.), à un devis d'un montant de 10.314,45 euros TTC de la société à responsabilité limitée

SOCIETE4.) Sàrl du 3 octobre 2016 relatif à la mise en peinture de la façade des époux GROUPE2.), des chambres, du couloir et du living ainsi qu'à quelques clichés photographiques documentant l'état de l'immeuble suite à l'incendie.

Il ne résulte ni des prédits rapports d'expertise, ni d'autres éléments que les parties défenderesses aient été convoquées par les experts respectifs pour participer aux opérations d'expertise, ni qu'elles aient participé aux opérations d'expertise ni encore que les experts les aient contactées pour avoir des informations concernant le sinistre. Il ne se dégage pas non plus des pièces que les experts leur aient transmis une copie du rapport pour leur permettre de faire valoir leurs observations.

Dans le cadre d'une expertise extrajudiciaire, aucun juge n'intervient pour l'ordonner, de sorte que ce genre d'expertise n'obéit à aucun régime particulier. Ainsi, hors le cas où elle serait éventuellement invoquée à l'instance, l'expertise extrajudiciaire n'est soumise, ni dans son déroulement, ni dans la discussion de ses résultats, au principe de la contradiction. L'expertise extrajudiciaire peut être unilatérale ou amiable. L'expertise unilatérale se dit de celle qui est sollicitée par une partie auprès d'un expert (à charge naturellement pour elle de rémunérer ce dernier), alors que l'expertise amiable est celle qui est diligentée, à la demande conjointe des parties concernées, en vertu d'une clause contractuelle ou d'un accord, soit par un expert désigné d'un choix commun, soit par deux experts choisis respectivement par chaque partie.

Les termes « *opposabilité* » et « *validité* » doivent rester réservés aux expertises judiciaires. En effet, l'expert judiciaire doit respecter le principe du contradictoire, règle essentielle de validité de l'expertise judiciaire, et c'est le respect du contradictoire lors des opérations d'expertise qui rend son expertise opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions, n'est par définition pas contradictoire.

Une expertise officieuse constitue cependant un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et le juge ne peut utiliser les expertises unilatérales qu'à la double condition qu'elles aient été régulièrement versées aux débats et soumises à la discussion contradictoire des parties et que leurs données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Il ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties.



Au vu des considérations qui précèdent, il faut retenir que les rapports d'expertise des experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont un caractère unilatéral.

Or, dans la mesure où ces rapports d'expertise ont été régulièrement versés aux débats et donc soumis à la discussion contradictoire des parties, le Tribunal peut s'y référer à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Il ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur ces rapports.

Suivant le procès-verbal d'expertise du 25 octobre 2016, les experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont chiffré les dégâts causés à l'immeuble des époux GROUPE2.) comme suit :

- dommages affectant le bâtiment: 11.833,41 euros TTC ;  
(valeur à neuf) : 8.935,01 euros TTC ;
- déblais bâtiment : 2.761,11 euros TTC ;
- chômage immobilier (4 mois) : 5.000,00 euros TTC ;
- dommages affectant le contenu : 10.024,27 euros TTC ;
- déblais contenu : 500,00 euros TTC,

dont ils ont déduit un pourcentage de 25 % au titre de la vétusté du bâtiment.

Ils ont chiffré les frais d'expertise au montant de 2.414,06 euros TTC.

Dans son rapport d'expertise définitif du 2 novembre 2016, l'expert PERSONNE5.) retient l'existence de dommages causés par la suie affectant l'immeuble des époux GROUPE2.) tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Il reprend les évaluations précitées. Il renvoie encore à diverses offres de prix relatives à la remise en état des lieux, qui ne sont cependant pas annexées à son rapport. Une documentation photographique de la maison des époux GROUPE2.) comprenant huit photos est jointe au rapport.

Dans son rapport d'expertise, l'expert PERSONNE6.) retient au titre des dommages accrus à l'immeuble des époux GROUPE2.) un montant total de 47.123,38 euros TTC.

S'il est vrai que les rapports précités ont été régulièrement communiqués entre parties, les conclusions de ces experts ne sont cependant corroborées par aucun autre élément objectif du dossier.

En effet, ni le procès-verbal de police, qui ne contient que des informations sommaires et vagues concernant l'état de l'immeuble des époux GROUPE2.) après l'incendie, ni le devis de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.)

Sàrl du 3 octobre 2016, se rapportant aux seuls travaux de remise en peinture de la maison litigieuse, ni les quelques clichés photographiques de l'immeuble ne permettent d'établir avec la certitude et la précision requises la réalité et l'ampleur du préjudice allégué par la société SOCIETE1.).

Les rapports d'expertise PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ne sont dès lors pas pris en considération par le Tribunal à titre de preuves.

L'offre de preuve par l'audition des témoins PERSONNE7.) du bureau d'expertises SOCIETE2.), PERSONNE5.) du bureau d'expertises SOCIETE3.), de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE8.) est à rejeter pour défaut de pertinence. En effet, les déclarations que les témoins seraient amenés à faire revêtent un caractère technique, de sorte qu'elles relèvent du domaine de l'expertise, plutôt que de celui du témoignage. De surcroît, il est très improbable que les témoins ne sachent se souvenir de tous les détails listés par l'expert PERSONNE6.) dans son rapport au titre du dommage accru aux époux GROUPE2.) et au titre des travaux de remise en état, au risque de faire des déclarations spéculatives.

L'offre de preuve par expertise formulée par la société SOCIETE1.) est également à rejeter pour défaut de pertinence. Dans la mesure où la maison des époux GROUPE2.) a entretemps été vendue, un expert ne saurait plus faire des constatations objectives sur les lieux. Il serait limité à se fonder uniquement sur les conclusions unilatérales des experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.), sur les énonciations sommaires et vagues du procès-verbal de police, sur le devis SOCIETE4.) Sàrl et sur les clichés photographiques, sans pouvoir déterminer avec la certitude requise la réalité et l'ampleur des dégâts causés aux époux GROUPE2.) par le sinistre survenu dans l'immeuble des époux GROUPE1.).

La société SOCIETE1.) reste donc en défaut d'établir que les conditions de l'article 544 du Code civil sont remplies.

b) La demande fondée sur l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil :

L'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil dispose qu'on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.

Cet article impose au gardien d'une chose inanimée une responsabilité de plein droit, qui est fondée sur l'obligation de garde, corrélative aux pouvoirs d'usage, de direction et de contrôle qui caractérisent le gardien.

Au cas où le dommage s'est produit sans qu'il n'y ait eu contact matériel, ou si l'accident est prétendument occasionné par une chose inerte, la responsabilité du gardien de la chose inanimée, au sens de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, peut être engagée à condition que la victime rapporte la preuve à la fois de l'intervention de la chose et du rôle actif de cette chose en raison de l'anomalie de sa position, de son installation ou de son comportement.

La garde se définit par les pouvoirs de direction, de contrôle et d'usage qu'une personne exerce sur une chose.

Lorsque plusieurs personnes ont des droits identiques sur une même chose et que chacune d'elles dispose non seulement juridiquement, mais encore en fait, des pouvoirs d'usage, de contrôle et de direction à ceux des autres, qu'ils ont la maîtrise de la chose au même titre, ces personnes sont en même temps gardiens de la même chose et responsables *in solidum* du dommage causé par celle-ci.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir que les conditions d'application de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil sont remplies.

S'il résulte du procès-verbal de police numéro 12424/2016 du 20 septembre 2016 que la cause exacte de l'incendie n'a pas été déterminée, il est cependant constant que l'incendie a pris naissance dans l'immeuble appartenant aux époux GROUPE1.) et qu'il s'est ensuite propagé vers la maison voisine des époux GROUPE2.).

Au vu des principes ci-avant énoncés, les époux GROUPE1.) sont à considérer comme co-gardiens de leur immeuble.

Par ailleurs, il faut retenir qu'un immeuble ayant pris feu, pour quelque raison que ce soit, présente manifestement un caractère anormal.

Or, tel que précédemment développé, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir la réalité et l'ampleur du préjudice accru aux époux GROUPE2.) du fait de cet incendie.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil est à déclarer non fondée.

c) La demande fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil :

L'article 1382 du Code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

En l'espèce, la cause exacte de l'incendie n'ayant pas été établie, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir une faute dans le chef tant de PERSONNE2.) en relation avec le sinistre, que de son époux ainsi que la réalité et l'ampleur du préjudice allégué. Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) ne saurait prospérer sur base de l'article 1382 du Code civil.

2. Les demandes accessoires :

Aucune des parties ne rapporte la preuve de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leurs demandes respectives en allocation d'indemnités de procédure ne sont pas fondées.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas eu gain de cause, elle est condamnée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des défendeurs, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PAR CES MOTIFS :**

le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA recevable,

rejette les offres de preuve par témoins et par expertise formulées par la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Katia AÏDARA, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.