

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00079

Audience publique du vendredi, seize mai deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-09036 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation Josiane GLODEN, demeurant à Esch-sur-Alzette, du 3 octobre 2022 et d'un exploit de réassignation Josiane GLODEN, demeurant à Esch-sur-Alzette, du 27 octobre 2022 ainsi qu'aux termes d'un exploit d'assignation Gilbert RUKAVINA, demeurant à Diekirch, du 7 octobre 2022 et d'un exploit de réassignation Gilbert RUKAVINA, demeurant à Diekirch, du 8 novembre 2022,

ayant initialement comparu pas **Maître Hanan GANA-MOUDACHE**, comparaissant actuellement par **Maître Edoardo TIBERI**, avocat à la Cour, demeurant à Differdange,

et

1. **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GLODEN du 3 octobre 2022,

comparaissant par la société à responsabilité limitée **PAULY AVOCATS S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, Rue Emile Lavandier, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B255262, inscrite

à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Michaël PIROMALLI**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

3. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux termes de l'exploit d'assignation du 3 octobre 2022 et de l'exploit de réassignation Josiane GLODEN du 27 octobre 2022,

comparaissant par **Maître Christelle BEFANA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux termes de l'exploit d'assignation du 7 octobre 2022 et de l'exploit de réassignation Gilbert RUKAVINA, du 8 novembre 2022,

partie défaillante.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 19 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 25 avril 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 25 avril 2025.

Par exploits d'huissier des 3 et 7 octobre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), PERSONNE4.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 8 mars 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir :

- rejeter tous les moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité pour cause de libellé obscur soulevés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- rejeter tous les moyens de nullité, sinon d'irrecevabilité pour cause de libellé obscur soulevés par la société SOCIETE3.),
- statuer conformément aux présentes conclusions et à l'acte d'assignation du 3 octobre 2022,
- principalement, condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacune pour le tout, à payer aux parties demanderesses, la somme de 36.512,78.- euros, à majorer des intérêts légaux à

partir des différentes dates de décaissement, sinon, à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,

- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacune pour le tout, à payer aux parties demanderesse, à titre de dommage moral, la somme de 10.000.- euros, à majorer des intérêts légaux à partir des différentes dates de décaissement, sinon, à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacune pour le tout, à payer aux parties demanderesse, à titre de dommage matériel quant à la perte de jouissance, la somme de 20.000.- euros, à majorer des intérêts légaux à partir des différentes dates de décaissement, sinon, à partir de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacune pour le tout, à payer à chacune des parties demanderesse une indemnité de procédure de 2.500.- euros aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- réserver aux parties demanderesse le droit de demander la condamnation des parties assignées à payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, les frais et honoraires d'avocat engagés par les parties demanderesse, frais qui sont évalués sous toutes réserves généralement quelconques, et notamment sous réserve de majoration à 3.000.- euros pour chacune des parties demanderesse,
- condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de l'avocat à la Cour des parties demanderesse qui affirme en avoir fait l'avance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de droit.

Aux termes du dispositif de leurs conclusions de synthèse du 4 juillet 2024, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont, pour leur part, demandé à voir :

quant à la recevabilité de l'assignation :

- constater que les parties demanderesse restent en défaut de ventiler leurs demandes entre les différents défendeurs,
- constater que l'exploit introductif d'instance ne comporte aucun exposé des motifs relatif à une prétendue solidarité entre les parties défenderesse,
- constater et dire qu'au vu du libellé lacunaire de l'assignation et dans la mesure où la nullité de l'exploit a été soulevée avant tout moyen en droit et que ledit acte cause un grief aux parties concluantes, l'acte introductif d'instance du 3 octobre 2022 est nul,
- partant, principalement, prononcer la nullité de l'assignation du 3 octobre 2022,
- subsidiairement, donner acte aux parties concluantes qu'elles se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte introductif d'instance,

quant au fond :

- quant à la demande formulée sur base de l'article 544 du Code Civil,

- principalement, constater que les parties demanderesses restent en défaut de rapporter la preuve d'un trouble de voisinage au sens de l'article 544 du Code Civil, de ce que ledit trouble excéderait les inconvénients normaux du voisinage et de l'existence d'un lien de causalité entre le prétendu trouble de voisinage et le préjudice pour lequel elles réclament une indemnisation, partant, dire que la demande formulée sur base de l'article 544 du Code Civil par les parties demanderesses à l'encontre des parties concluantes est irrecevable, sinon non fondée et la rejeter,
- subsidiairement, dire que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'exonèrent totalement, sinon au moins partiellement dans des proportions qui leur sont largement favorables, en raison de la négligence fautive des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) qui auraient dû, en tant que professionnels, prendre toutes les mesures qui s'imposaient en vue de protéger les immeubles, ainsi qu'en raison de la négligence fautive des parties demanderesses qui auraient dû mettre en place une étanchéité correcte au niveau de leur immeuble afin de modérer leur dommage,
- quant à la demande formulée sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code Civil,
 - principalement, voir constater que les parties demanderesses ne rapportent pas la preuve de la matérialité des faits et des circonstances exactes du sinistre qu'elles invoquent, voir constater que les parties demanderesses ne rapportent pas la preuve de l'existence du prétendu contact entre leur immeuble et l'eau, voir constater que les parties demanderesses ne rapportent pas la preuve de ce que l'eau était sous la garde des parties concluantes au moment des faits, voir constater que les parties demanderesses ne rapportent pas la preuve de ce que l'eau était anormale par sa position, son installation ou son comportement, partant, voir dire que les parties concluantes ne sont pas présumées responsables sur base des dispositions de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code Civil,
 - subsidiairement, voir dire que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'exonèrent totalement, sinon au moins partiellement, dans des proportions qui leur sont largement favorables, de la présomption de responsabilité qui pèse, le cas échéant, sur elles,
- dans l'hypothèse où elles devaient, pour quelque raison que ce soit, être tenues à indemnisation vis-à-vis des parties demanderesses, condamner les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sous toutes réserves généralement quelconques, notamment de responsabilité et de garantie, à tenir PERSONNE3.) et PERSONNE4.) quittes et indemnes de toute condamnation en principal, intérêts et accessoires pouvant être prononcée contre eux dans le cadre de la demande dirigée par les parties demanderesses contre eux,
- en tout état de cause,
 - voir rejeter tous les moyens, prétentions et demandes formulés par les parties demanderesses à leur encontre,
 - voir constater que les parties demanderesses ne versent aucun élément réellement probant à l'appui de leurs prétentions indemnitaires,

- voir rejeter et déclarer non fondée la demande en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) au paiement des frais d'expertise de l'expert BERARDIN évalués à la somme de 4.493,39.- euros,
- voir rejeter la demande d'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir rejeter et déclarer non fondée la demande en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance
- voir rejeter et déclarer non fondée la demande en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- voir rejeter et déclarer non fondée la demande en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer un montant de 3.000.- euros pour chacune des parties demandereses au titre des frais et honoraires d'avocat engagés par elles,
- à titre reconventionnel,
 - voir condamner les parties demandereses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
 - condamner les parties demandereses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant, exerçant le ministère d'avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 9 juin 2023, la société SOCIETE3.) a, pour sa part, demandé à voir :

- *in limine litis*, déclarer nulle l'assignation du 7 octobre et la réassignation du 27 octobre 2022 pour être entachée de libellé obscur, sinon, les déclarer recevables, au fond, dire les présentes conclusions justifiées et fondées,
- principalement,
 - rejeter la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 544 du Code civil comme étant irrecevable à son encontre, sinon non fondée,
 - rejeter l'ensemble des demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à son encontre comme étant non fondées,
 - rejeter les demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à son encontre comme étant non fondées,
 - voir dire que la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE2.) ne peuvent être tenues solidairement, sinon *in solidum*,
- subsidiairement,
 - constater que la responsabilité de la société SOCIETE3.) doit se limiter au montant de 1.691,50.- euros hors TVA tel qu'évalué par l'expert BERARDIN,
 - pour le surplus, rejeter l'ensemble des demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comme étant non fondées,

- voir dire que la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE2.) ne peuvent pas être tenues solidairement, sinon *in solidum* à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),
- partant,
 - rejeter la demande de condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE2.),
 - constater que la société SOCIETE3.) ne peut être tenue quitte et indemne à l'égard de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que pour un montant de 1.691,50.- euros hors TVA,
- en tout état de cause,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à une indemnité de procédure de 2.000.- euros en vertu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
 - rejeter la demande en paiement d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comme étant non fondée,
 - rejeter la demande en remboursement des frais d'expertise de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comme étant non fondée,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au remboursement de l'intégralité des frais d'avocat que la société SOCIETE3.) a dû déboursier en vue de faire valoir ses droits qui se chiffrent en l'état actuel de la procédure à la somme de p.m. au regard de l'attitude de ces derniers, et ce, conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation rendue dans son arrêt du 9 février 2012 (arrêt n°5/2012) qui a confirmé que tout dommage patrimonial ou moral est réparable de sorte qu'il y a lieu d'y inclure tous les frais non compris dans les dépens dont également les honoraires d'avocat,
 - rejeter la demande en remboursement des frais et honoraires de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) comme étant non fondée,
 - rejeter la demande en exécution provisoire du jugement à intervenir,
 - condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE2.), bien qu'elle ait constitué avocat en la personne de Maître Denis CANTELE, n'a pas conclu.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seraient les propriétaires de l'immeuble contigu au leur, situé à L-ADRESSE5.).

En 2018, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient entamé des travaux de transformation et de rénovation de grande envergure dans leur maison.

En 2020, ils auraient commencé à subir un préjudice en raison d'infiltrations provenant des travaux de rénovation et de transformation à l'immeuble voisin.

Leur immeuble serait assuré auprès de la compagnie d'assurance SOCIETE4.) qui aurait diligenté une expertise en date du 9 mars 2020. Un rapport d'expertise aurait été rendu en date du 14 juillet 2020 par le bureau d'expertise SOCIETE5.).

Aux termes dudit rapport, des infiltrations par les eaux pluviales seraient survenues suite à la dépose de la toiture voisine, une fissure serait apparue du fait des percussions des marteaux piqueurs sur le chantier voisin. Du fait de l'humidité, une forte odeur serait perceptible dans les chambres rendant leur utilisation difficile et des ardoises auraient été cassées.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que les dommages se résumeraient à des murs imprégnés d'eau, des taches de moisissures sur tous les murs, les plafonds et le sol ainsi que des infiltrations d'eau au niveau de la chaudière et un décollement du papier peint et du carrelage. Certaines pièces de la maison seraient devenues inhabitables.

Un devis aurait été établi aux termes duquel le coût de remise en état aurait été évalué au montant de 32.019,39.- euros.

Les parties assignées ne seraient cependant jamais intervenues amiablement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient alors assigné les parties défenderesses en référé-expertise en date du 21 décembre 2020. Par ordonnance du 22 janvier 2021, l'expert KOUSMANN aurait été nommé pour constater les désordres. Il aurait été remplacé par l'expert Luciano BERALDIN. Dans son rapport, l'expert aurait chiffré les dommages dans la maison au montant de 4.337,20.- euros. Il aurait constaté une infiltration d'eau de pluie par la toiture voisine. Concernant les fissures et les odeurs, il n'aurait pas exclu qu'ils puissent être en relation avec les travaux de démolition voisin, tout en mentionnant, concernant les odeurs, la coexistence d'autres facteurs, tels que vapeur d'eau par le nettoyage, la cuisine, l'utilisation de la douche, la présence de plantes vertes et l'occupation humaine.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent ne pas accepter les conclusions de l'expert et estiment avoir subi un préjudice par le fait que leur maison serait devenue insalubre en raison des infiltrations, nécessitant la réfection des sols, murs, plafonds, de l'électricité et de la chaudière. Le coût de remise en état de la maison s'élèverait au montant de 32.019,39.- euros, comprenant des travaux de toiture et de peinture.

Il y aurait lieu de condamner les parties défenderesses au paiement dudit montant.

Il y aurait également lieu de les condamner au remboursement des frais d'expertise BERALDIN d'un montant de 4.493,39.- euros.

Il y aurait encore lieu de les condamner à leur payer un montant de 10.000.- euros au à titre d'indemnisation de leur préjudice moral ainsi qu'au montant de 20.000.- euros à titre de perte de jouissance de leur maison.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent soulever *in limine litis* l'exception de nullité de l'assignation du 3 octobre 2022 pour cause de libellé obscur en raison de l'absence de ventilation entre les différents défendeurs et en raison de l'absence de motivation sur l'obligation solidaire.

Ils seraient ainsi amenés à se méprendre sur l'objet de la demande dirigée à leur encontre et sur les moyens de défense à invoquer. L'exploit leur causerait partant grief.

Quant au fond, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir qu'ils auraient fait réaliser des travaux de rénovation de leur immeuble par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.).

Dans son rapport d'expertise du 28 décembre 2021, l'expert BERARDIN n'aurait relevé aucune faute qui leur serait imputable et n'aurait pas constaté de lien entre les fissures et les travaux voisins.

Ils font valoir, dans ce contexte, que le rapport de la société SOCIETE5.) n'aurait aucune valeur. Il ne contiendrait que des hypothèses et devrait être écarté des débats.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne prouveraient pas que les troubles allégués seraient à considérer comme des troubles du voisinage et qu'ils proviendraient de la propriété voisine. Ils ne prouveraient pas non plus que ces troubles excéderaient les troubles normaux du voisinage. Ils ne démontreraient pas non plus le lien de causalité entre les prétendus troubles et le préjudice dont ils demandent réparation. Les conditions d'application de l'article 544 du Code civil ne seraient pas remplies.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent s'exonérer de leur responsabilité par la négligence fautive des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.).

Leur responsabilité ne pourrait pas non plus être engagée sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapporteraient pas la preuve de la matérialité des faits. Il ne serait, en effet, pas établi que l'eau qui se serait infiltrée dans leur maison proviendrait de l'immeuble voisin. Ils ne rapporteraient pas non plus la preuve du contact entre l'eau et leur immeuble. Ils contestent, en outre, avoir été gardien de l'eau et le rôle actif de l'eau ne serait pas non plus démontré.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'exonéreraient totalement, sinon dans des proportions qui leur seraient très largement favorables de la présomption de responsabilité qui pèserait sur eux par le comportement fautif des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.), lesquelles n'auraient pas pris les mesures adéquates pour protéger l'immeuble voisin. Ils s'exonéreraient également par les conditions météorologiques qui auraient été très mauvaises. Il s'agirait d'un cas de force majeure exonératoire de responsabilité.

Quant au quantum du préjudice, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que l'expert BERARDIN aurait chiffré les travaux de remise en état au montant de 4.337,20.- euros hors TVA.

Le devis de la société SOCIETE6.) se contenterait de lister différentes prestations sans lien causal avec le litige. L'expert BERARDIN aurait, par ailleurs, indiqué que ce devis serait à écarter.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent, par conséquent, formellement contester le prétendu préjudice d'un montant de 32.019,39.- euros allégué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de même qu'ils déclarent contester leur préjudice moral d'un montant de 10.000.- euros et leur préjudice pour perte de jouissance évalué à 20.000.- euros.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de limiter le quantum du préjudice subi au montant de 4.337,20.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent également la demande de remboursement des frais de l'expertise BERARDIN.

Ils déclarent ensuite formuler une demande en garantie à l'encontre des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.).

L'expert BERARDIN aurait précisé dans son rapport que les désordres constatés chez PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été causés par le comportement fautif de ces dernières à raison de 50% chacun quant à certains désordres et à raison de 100% par la société SOCIETE2.) pour d'autres.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent partant à se voir tenir quittes et indemnes par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa part, de toute condamnation en principal, frais et accessoires pouvant être prononcée contre eux.

Ils déclarent baser leur demande à leur encontre sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon des articles 1142 et suivants, sinon de l'article 1384 alinéa 1^{er}, sinon 1384 alinéa 3 et plus subsidiairement des articles 1382 et 1383 du même code.

Concernant l'application des articles 1384 alinéa 1^{er} et 3 du Code civil, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font valoir que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) auraient eu la qualité de gardien du chantier. Elles auraient commis des manquements en lien causal avec les désordres constatés, de sorte que la solidarité entre elles se justifierait.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent encore contester les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure et en remboursement de leurs frais d'avocat.

Ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOCIETE3.)** déclare soulever *in limine litis* l'exception de nullité de l'assignation pour cause de libellé obscur. Elle ne comprendrait pas les reproches qui lui seraient adressés. L'acte d'assignation se référerait tantôt à « la partie assigné » et tantôt à « les parties assignées ». Il ne ferait référence qu'aux fautes commises par PERSONNE3.) et PERSONNE4.). L'acte d'assignation ne comporterait aucune explication quant à la responsabilité solidaire, sinon *in solidum* invoquée à l'encontre des parties défenderesses. La demande ne serait, en outre, pas ventilée entre les différentes parties défenderesses. Elle serait partant dans l'impossibilité d'organiser sa défense.

En droit, la société SOCIETE3.) fait exposer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclameraient un montant de 36.512,78.- euros sans préciser à quoi correspondrait ce montant.

Si toutefois elle devait être visée par la demande fondée sur l'article 544 du Code civil, elle fait valoir que seul le propriétaire ou celui qui disposerait d'un droit réel ou personnel sur la maison aurait à répondre des dommages causés sur ce fondement. La demande à son encontre serait donc irrecevable, sinon non fondée, sur cette base légale.

Si toutefois elle devait être visée par la demande fondée sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, la société SOCIETE3.) fait valoir que les parties demanderesses ne rapporteraient pas la preuve de l'intervention matérielle d'une chose dans leur dommage, chose dont elle aurait eu la garde. La demande serait donc également non fondée sur cette base légale.

Si elle devait être visée par la demande fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, les parties demanderesses ne feraient valoir qu'une faute dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Elles ne rapporteraient pas la preuve d'une faute dans son chef en relation causale avec un hypothétique dommage. A titre subsidiaire, si une faute devait être établie, il y aurait lieu de réduire le montant du dommage dont elle serait responsable.

Le rapport d'expertise SOCIETE5.) serait à écarter des débats. Il serait unilatéral et réalisé par un expert non assermenté. Même à l'admettre, ce rapport ne permettrait pas de déterminer sa responsabilité. En effet, elle n'aurait pas été en charge des travaux de toiture à l'origine desquels se trouveraient les infiltrations. Concernant les fissures, il résulterait du rapport que l'expert n'aurait constaté qu'une seule fissure.

L'expert BERALDIN n'aurait, quant à lui, constaté des fissures qu'au premier étage. Il n'affirmerait qu'une supposition quant à la responsabilité de la société SOCIETE3.) dans la présence des fissures. Aucun autre dommage ne serait rattaché aux travaux exécutés par la société SOCIETE3.).

L'expert BERARDIN aurait chiffré le coût des travaux de remise en état au montant de 4.337,20.- euros. Il ventilerait la responsabilité entre les deux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.), de sorte que seul un montant de 1.691,50.- euros serait à sa charge. Il y aurait donc lieu de réduire sa condamnation audit montant. Le devis de la société SOCIETE6.) ne pourrait pas être pris en considération. Il n'aurait aucune force probante et comporterait des travaux non identifiés par l'expertise.

La société SOCIETE3.) fait encore valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne rapporteraient pas la preuve de leur préjudice pour perte de jouissance, ni de leur préjudice moral. Ces demandes seraient à rejeter.

La demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) visant à se voir tenir quittes et indemnes par la société SOCIETE3.) serait également à rejeter.

Ils ne démontreraient aucune inexécution contractuelle de sa part sur le fondement des articles 1134 et 1142 du Code civil. Ils ne rapporteraient pas non plus l'intervention d'une chose dans leur dommage, de sorte que leur demande sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil serait également à rejeter. Leur demande serait encore à rejeter sur le fondement de l'article 1383 alinéa 3, alors qu'ils ne prouveraient pas l'existence d'un fait dommageable causé par l'un de ses préposés, ni une faute sur base de l'article 1382 et 1383 du Code civil. Ils ne rapporteraient finalement pas la preuve d'une faute en lien causal avec un préjudice, conformément aux articles 1382 et 1383 du Code civil.

A titre subsidiaire, il conviendrait de retenir que la société SOCIETE3.) ne pourrait être condamnée à tenir PERSONNE3.) et PERSONNE4.) quittes et indemnes pour un montant supérieur à 1.691,50.- euros.

La société SOCIETE3.) déclarent finalement contester la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure ainsi que leur demande de remboursement de leurs frais et honoraires.

Elle demande la condamnation des parties demanderesses au paiement d'un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation à lui rembourser ses frais et honoraires d'un montant indiqué pour mémoire sur le fondement de l'article 1382 du Code civil et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur de l'assignation soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font répliquer que leur assignation serait suffisamment claire et précise. Les contestations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient trait au fond et non à la compréhension de la demande. Le fait que dans l'assignation, ils demandent la condamnation à un montant global, sans ventilation entre les parties défenderesses, ne saurait avoir désorganisé la défense de PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Leurs développements démontreraient leur parfaite compréhension de la demande. L'absence de motivation de l'obligation

solidaire formulée dans l'exploit d'assignation ne heurterait pas non plus l'organisation de leur défense.

Quant au moyen de nullité pour cause de libellé obscur soulevé par la société SOCIETE3.) en raison de leur incompréhension des reproches à leur égard, de l'absence de division de la demande entre les défendeurs et de l'absence d'explication quant à la responsabilité solidaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que l'exploit d'assignation serait suffisamment clair et précis, de sorte que la société SOCIETE3.) n'aurait pas pu se méprendre sur son objet. L'absence de ventilation et de motivation sur la solidarité entre les parties défenderesses ne pourrait pas avoir désorganisé sa défense.

Quant à l'absence prétendue de trouble de voisinage et de lien de causalité, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font répliquer que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) auraient exécuté des travaux de toiture et de charpente.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) démontreraient sur base des pièces produites qu'ils auraient subi un trouble excédant la normalité. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sauraient soutenir que les dommages subis ne seraient pas en lien avec les travaux au motif qu'un état des lieux avant travaux ferait défaut. Or, ils habiteraient leur maison depuis 1984 et ce ne serait que depuis le début des travaux que le trouble se serait fait sentir. Le lien de causalité entre les travaux et le trouble de voisinage serait établi à suffisance, de sorte que la responsabilité de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) serait engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) engageraient également leur responsabilité sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil. Leur maison serait en contact avec la leur. Ils seraient également devenus gardien de l'eau pluviale qui pénétrerait dans leur maison. Le dommage qu'ils auraient subi serait dû aux infiltrations d'eau pluviale dues aux travaux entrepris par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La société SOCIETE3.) aurait agi en tant que maître d'œuvre dans la réalisation des travaux de rénovation et activement participé à la réalisation du dommage.

Elle serait responsable du trouble du voisinage subi sur le fondement de l'article 544 du Code civil, sinon sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil du dommage subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Elle aurait ainsi été gardienne du marteau-piqueur qui aurait été en contact avec le mur porteur de leur maison et provoqué les fissures. A titre plus subsidiaire, elle aurait commis une faute engageant sa responsabilité sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à l'exception de nullité pour cause de libellé obscur des exploits d'assignation

La société SOCIETE3.) a soulevé l'exception de nullité des exploits d'assignation pour cause de libellé obscur au motif qu'ils n'expliqueraient pas les reproches qui lui seraient adressés, qu'ils ne comporteraient aucune explication quant à la responsabilité solidaire, sinon *in solidum* invoquée à l'encontre des parties défenderesses et que la demande ne serait pas ventilée entre ces dernières.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont également soulevé l'exception de nullité pour cause de libellé obscur pour absence de ventilation de la demande entre les parties défenderesses.

L'article 154, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité, l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

Aux termes de cette disposition, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, *Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception obscuri libelli*, p. 290).

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (CSJ 27 février 2013, n°37833 du rôle). La partie assignée doit, en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. Ainsi, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25, p. 69 ; TAL, 26 juin 1997, n° 55166 du rôle).

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des

circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, Pas. 33, p. 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer dans leurs exploits d'assignation des 3 et 7 octobre 2022 que des travaux de transformation et de rénovation de grande envergure auraient été entrepris au courant de l'année 2018 dans la maison jouxtant la leur et qu'à partir de 2020, ils auraient commencé à subir des dommages à leur maison en raison d'infiltrations provenant desdits travaux.

Ils réclament un montant de 36.512,78.- euros au titre de leur dommage matériel, un montant de 10.000.- euros au titre de leur dommage moral, un montant de 20.000.- euros à titre de préjudice pour perte de jouissance, un montant de 2.500.- à titre d'indemnité de procédure et la condamnation des parties adverses aux frais et dépens de l'instance. Ils se réservent, en outre, le droit de demander la condamnation des parties assignées au paiement d'un montant de 3.000.- euros à titre de remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat.

Dans tous les cas, ils demandent la condamnation solidairement, sinon *in solidum*, sinon individuellement mais chacune pour le tout, de toutes les parties défenderesses.

Ils fondent leur demande sur les dispositions de l'article 544 du Code civil, à titre subsidiaire sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, et plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Le Tribunal considère, partant, que l'exploit d'assignation renseigne à suffisance l'objet de la demande.

La société SOCIETE3.) ne saurait faire valoir qu'elle ignorerait les reproches formulés à son encontre, alors qu'elle est l'une des sociétés qui a réalisé les travaux de rénovation ayant prétendument causé des dommages à l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Concernant l'absence de ventilation entre les parties défenderesses, il est vrai que la jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (TAL 14 février 1898 et CSJ 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; CSJ 23 février 1959, Pas. 17, page 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (TAL 13 mars 2013, numéro 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, la question ne se pose toutefois pas sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses, alors que les parties demanderesses soutiennent, dans leur exploit d'assignation, que les parties défenderesses devraient être tenues solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout. Dans la logique des demandes, telles que formulées par les parties demanderesses, une division de celles-ci n'était pas possible, de sorte que l'exploit ne saurait être affecté de nullité du fait de l'absence de ventilation alléguée. La question de savoir si les parties défenderesses sont tenues solidairement ou *in solidum* ou chacune pour le tout ou, plus probablement, chacune pour sa part, des dommages, procède de l'examen au fond des demandes et n'est pas à toiser à ce stade.

L'absence d'explication détaillée, dans les exploits d'assignation, quant à l'existence d'une éventuelle obligation solidaire, sinon *in solidum*, entre les parties défenderesses, ne porte pas atteinte à la clarté des exploits. La demande ainsi formulée ne saurait entraîner une désorganisation de la défense adverse qui est en mesure de contester toute éventuelle obligation solidaire, sinon *in solidum*. L'analyse de la réalité d'une telle obligation solidaire ou *in solidum*, selon les bases légales invoquées, relève du fond du litige.

Le Tribunal retient, partant, que les exploits assignation contiennent un exposé suffisamment clair des faits ainsi que de l'objet de la demande, de sorte que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que la société SOCIETE3.) n'ont pas pu se méprendre sur l'objet de la demande et qu'ils ont pu utilement préparer leur défense.

Leurs moyens tirés du libellé obscur sont dès lors à rejeter.

Les exploits d'assignation ayant été introduits dans les forme et délai de la loi sont à déclarer recevables en la pure forme.

2.2. Quant au fond

2.2.1. Quant à l'application de 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 par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

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

L'article 544 du Code civil implique que tant l'auteur que la victime du trouble de voisinage doivent avoir la qualité de propriétaire, puisque la disposition précitée mentionne des droits équivalents, donc un droit de propriété de part et d'autre.

Dans le cas où un entrepreneur cause, dans le cadre de l'exécution de travaux pour le compte du propriétaire, des dommages, la responsabilité du propriétaire, maître de l'ouvrage est également engagée sur base de l'article 544 du Code civil.

Est tenu de réparer le trouble de voisinage celui qui est titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou exerce sur celui-ci un droit personnel, et dont le fait ou le comportement est la cause de la rupture de l'équilibre entre les propriétés voisines (André DELVAUX et Daniel DESSARD, Le contrat d'entreprise de construction, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n° 300).

Ainsi, tant l'auteur que la victime du trouble de voisinage doivent avoir la qualité de propriétaire, puisque l'article 544 du Code civil précité mentionne des droits équivalents, donc un droit de propriété de part et d'autre.

Aussi, en matière de troubles de voisinage, seul le propriétaire voisin, auteur du trouble doivent répondre du dommage causé sur base de l'article 544 du Code civil, à l'exclusion de l'entrepreneur de construction, lequel ne serait responsable vis-à-vis des tiers que des conséquences dommageables de ses fautes et négligences, conformément aux règles générales concernant la responsabilité aquilienne.

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont les propriétaires de la maison contiguë à celle appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et qu'ils ont été les maîtres d'ouvrage des travaux sur leur immeuble. Il existe donc bien une relation de voisinage entre propriétaires au sens de l'article 544 du Code civil entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE3.) et PERSONNE4.), d'autre part.

Par contre, il résulte des pièces produites et explications données que les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) ont, quant à elles, agi sur base de contrats d'entreprise conclus avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.), alors qu'elles ont réalisé des travaux de transformation et de rénovation pour leur compte.

La demande sur base de l'article 544 du Code civil est partant d'ores et déjà à déclarer non fondée à l'égard de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE2.).

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, dans 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 (Cour 15 juillet 1998, rôles n°19669, 20004, 20234 et 21366; Cour 24 novembre 1999, rôle n°22780; Cour 22 décembre 1999, rôles n°22019, 22020, 22021 et 22022).

La responsabilité fondée sur l'article 544 du Code civil est une responsabilité objective, indépendante de toute faute.

L'article 544 vise les restrictions au droit de propriété commandées par les nécessités du voisinage avec obligation de rétablir l'équilibre des droits de propriété.

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

Les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence.

Il y a lieu de relever qu'il est de jurisprudence que le propriétaire qui veut procéder à des travaux importants sur son fonds et qui risquent de provoquer des dégradations à une propriété voisine doit prendre les devants et solliciter du voisin un état des lieux renseignant l'état de l'immeuble avant les travaux. Le voisin n'a pas une telle obligation et ne peut d'ailleurs le plus souvent procéder à un état des lieux, étant normalement pris au dépourvu par le commencement des travaux. A défaut d'un constat des lieux préliminaire, les dégradations constatées en cours de travaux, respectivement après les travaux doivent être présumées être causées par ces travaux et le maître de l'ouvrage, actionné en réparation par son voisin, ne saurait se borner à contester cette relation causale, mais il lui appartient d'établir que les dégradations préexistaient aux travaux (Cour 22 décembre 1999, rôles nos 22019, 22020, 22021 et 22022 ; Cour 19 juin 2003, rôle n°25967 ; Cour 11 novembre 2009, rôle n°34117 ; Cour 13 décembre 2018, rôle n°45336 ; TAL, 21 décembre 2010, rôle n°109.433 ; TAL, 9 juillet 2021, rôles nos TAL-2019-09117 et TAL-2019-10268).

Dans la mesure où aucun état des lieux de la maison des parties demanderesse avant les travaux n'a été réalisé, il existe, en l'espèce, une présomption que les dégâts actuellement constatés se trouvent en relation causale avec les travaux que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait exécuter sur le fond voisin.

Il appartient donc à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de renverser cette présomption en rapportant la preuve que les dégâts ne se trouvent pas en relation causale avec ces travaux.

Dans le cadre de l'article 544 du Code civil, il est retenu que la responsabilité y prévue a un caractère objectif, de sorte qu'il suffit au demandeur d'établir que des troubles anormaux sont nés dans son chef du fait des agissements de son voisin pour que la responsabilité de ce dernier soit retenue. Il en est déduit que le voisin ne saurait invoquer l'absence de faute dans son chef pour conclure au débouté de la demande adverse.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se basent sur deux rapports d'expertise, un rapport d'expertise unilatéral, établi à l'initiative de son assureur, la compagnie d'assurance SOCIETE4.), par la société SOCIETE5.) en date du 14 juillet 2020, et un second rapport

d'expertise judiciaire contradictoire, établi par l'expert Luciano BERALDIN en date du 28 décembre 2021.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et la société SOCIETE3.) demandent à voir écarter des débats le rapport unilatéral établi par la société SOCIETE5.).

L'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, un tel rapport d'expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cass. 7 novembre 2002, Pas. 32, p. 363 ; Tony MOUSSA, expertise en matière commerciale, 2° éd., p.166).

Le juge ne peut toutefois 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. Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

En l'espèce, outre le rapport d'expertise unilatéral SOCIETE5.) précité, les parties demanderesses ont également versé aux débats, le rapport d'expertise judiciaire contradictoire BERALDIN ainsi qu'un certain nombre de photos.

Il s'ensuit qu'il y a suffisamment d'autres éléments objectifs versés aux débats corroborant, ou non, le rapport d'expertise unilatéral SOCIETE5.) et permettant au Tribunal d'apprécier, le cas échéant, l'exactitude et la pertinence de son contenu.

Ayant, par ailleurs, été régulièrement communiqué et ayant pu être librement débattu, le Tribunal retient qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats le rapport unilatéral SOCIETE5.) versé en cause.

La société SOCIETE5.) qui a visité les lieux en date du 8 juillet 2020, a rendu les conclusions suivantes :

« La dépose de la toiture et l'absence de protection contre les infiltrations ont permis aux eaux pluviales de la maison mitoyenne de celle de Mme PERSONNE5.) d'entrer dans le bâti, et d'impacter à chaque étage le mur mitoyen comme documenté dans ce rapport. La fissure au niveau du plafond de la maison de Mme PERSONNE5.) est vraisemblablement liée aux percussions des marteaux piqueurs qui ont permis de retirer l'enduit mural pour faire apparaître les pierres naturelles du mur. Une forte odeur est perceptible au niveau des chambres à coucher rendant l'utilisation de ces dernières difficiles. Durant l'expertise, nous avons eu confirmation par le couvreur de la société SOCIETE2.) que le soir même, le nécessaire serait fait afin que les eaux pluviales ne

s'infiltrer plus dans le bâti. La façade de la maison de Mme PERSONNE5.) a été tachée par la percolation d'eau sale provenant du chantier. Des ardoises semblent avoir été cassées, mais nous ne sommes pas en mesure de documenter précisément leurs nombres. Nous n'avons pas eu accès sur la toiture du chantier. »

La société SOCIETE5.) préconise les travaux suivants :

- « - Des mesures en faveur de l'étanchéité de la maison de Mme PERSONNE5.) doivent être prises immédiatement.
- Il conviendra d'attendre un mois pour effectuer un contrôle et valider l'absence d'humidité dans le mur mitoyen.
 - La façade de la maison de Mme PERSONNE5.) doit être nettoyée.
 - La fissure au plafond doit faire l'objet d'une réparation.
 - Il conviendra, entendu qu'une forte odeur est présente, peut être liée à des agents extérieurs ou à l'humidité du papier peint et de ses composés chimiques, de faire retirer le plus rapidement possible celui-ci, et de procéder au séchage des pièces impactées.
 - Il conviendra de contrôler s'il est possible de dormir dans les chambres durant la période de séchage
 - Si les infiltrations se composent exclusivement d'eau pluviale ou également de produits chimiques liés au chantier.
A titre indicatif : Les occupants propriétaire de la maison sont des personnes âgées (70-80 ans) ne pouvant déplacer des meubles ou procéder par eux-mêmes à certains travaux. Ils nous précisent ceci à toute fin utile au cours de l'expertise
 - Après travaux repris ci-dessus et assèchement complet des surfaces sinistrées :
 - Préparation du support/réfection des enduits et revêtements verticaux
 - Remise en peinture sur support parfaitement sec [...] ».

L'expert BERARDIN a, quant à lui, visité les lieux en date du 1^{er} avril 2021 et ses conclusions sont les suivantes :

« Malheureusement aucun état des lieux avant travaux de la maison des conjoints DURABLE n'a été établi. La partie défenderesse aurait dû demander un état des lieux de la maison DURABLE surtout lorsqu'il y a des travaux plus importants comme dans cette affaire à savoir démolition des murs, cloisons, escaliers, dalles etc.,.

Comme suite à nos constatations et aux différentes pièces/informations reçues nous estimons :

- 1) *qu'il y a eu infiltration d'eau de pluie par la toiture PERSONNE6.) lors des travaux de rénovation complète de celle-ci. Lors des travaux de toiture, la société SOCIETE5.) avait constaté en date du 08.07.2020 que la toiture avait été déposée et qu'aucune protection n'était posée afin de limiter les infiltrations d'eau pluviales dans la maison des conjoints DURABLE (voir page 7 de leur rapport d'expertise*

unilatéral). Il y a lieu de noter que pendant cette période il y a eu des pluies (voir aussi annexe 5)

Mois de mai 2020 , jours d'averses = 6

Mois de juin 2020; jours d'averses =15

Mois de juillet 2020; jours d'averses = 11

Nous avons aussi demandé des informations aux conjoints PERSONNE6.) concernant leur installation sanitaire (annexe 3). A ce sujet nous avons reçu de leur part les réponses suivantes (annexe 4):

Je réponds par la présente à vos questions. Pour répondre à votre question, la toiture a été achevée à la 13 août. La chaîne a eu lieu entre le 21 septembre et le 1^{er} octobre. Le test de plomberie pour voir s'il y avait des fuites a, été fait le 16 octobre et il a été constaté qu'il n'y avait pas de fuite dans le système de plomberie, car le 20 octobre le chape traditionnel au sol serait fait. Concernant les salles de bain, il a eu son achèvement le 17 décembre, le 19 décembre était quand je suis entré dans la maison, ni avant ni après mon entrée dans la maison je n'ai eu aucune fuite ou inondation.

Donc, selon ces informations, les infiltrations ne sont pas dues aux installations sanitaires PERSONNE6.).

- 2) Concernant les fissures mentionnées il n'est pas exclu qu'elles sont en relation avec les travaux de démolition de la société SOCIETE7.). Les travaux importants dans la maison PERSONNE6.) ont engendré des vibrations avec les conséquences connues.*
- 3) Quant aux odeurs d'humidité signalés par les conjoints DURABLE il n'est pas exclu qu'il y a une coexistence de deux différentes causes potentielles d'humidité, à savoir :*
 - Les infiltrations suite aux travaux de toiture par transport d'humidité/eau via la porosité des matériaux de construction et /ou par infiltration d'eau par la façade*
 - A l'intérieur des bâtiments, de la vapeur d'eau est produite par les activités de nettoyage et de cuisine, l'utilisation de bains ou de douche, la présence de plantes vertes et l'occupation humaine, La quantité maximale de vapeur d'eau pouvant être contenu dans un volume d'air dépend de la température de ce dernier : plus l'air est chaud, plus il peut contenir de vapeur d'eau,*

Une fois la source d'alimentation en eau éliminée, l'humidité contenue dans la maçonnerie s'évacue. Plus les conditions externes sont favorables à l'évaporation (air chaud et sec), plus l'assèchement de la maçonnerie sera rapide. Dès le début de la seconde phase, la vitesse de séchage chute et est fortement influencée par les caractéristiques des matériaux.

Dans des conditions favorables, l'évaporation de l'humidité durera plusieurs semaines. Afin d'accélérer le processus d'assèchement on conseille de toujours prévoir une ventilation suffisante et permanente des locaux ainsi qu'un minimum de chauffage

pendant les périodes froides. Il n'est pas exclu que dans ce cas des odeurs d'humidité soient perçues.

- Chiffrer le coût ainsi que les moins-values éventuelles.

	Montant estimé € en valeur à neuf	Montant estimé € en valeur réelle
1. Chambre 1 ^{er} étage principal		
Protection, préparation	175	175
Réfection des fissures et mise en peinture	438	394,20
Réfection papier-peint et finition	2.570	2.313
2. Chambre 1 ^{er} étage « postérieur »		
Protection, préparation	175	175
Réfection papier peint mur mitoyen, finition	1.206	1.080
3. Façade « côté principal »	p.m.	
Vu le temps passé, lors de notre visite nous n'avons pas constaté de traces restantes (voir aussi clichés)		
4. Nettoyage général et divers	200	200

Les montants indiqués sont hors TVA.

Ils sont basés partiellement sur une offre existante de SOCIETE6.) du 28.09.2020.

Les estimations susvisées sont indicatives et peuvent varier suivant les conditions du marché.

D'autre part, les prix sont considérés de sorte que les travaux soient exécutés ensemble et non pas poste par poste. Les travaux sont à réaliser selon les règles de l'art.

Les pos.1 et 4 sont à charge de 50% pour PERSONNE7.) et 50% pour SOCIETE2.). La pos.2 est à charge de 100% pour SOCIETE2.).

L'offre de la société SOCIETE6.) no. 202010 du 28,09,2020 ne peut être prise en considération telle-quelle. »

Il convient de relever que les deux rapports, PERSONNE9.) et BERARDIN, ne sont pas contradictoires en ce qu'ils retiennent tous les deux, comme origine des infiltrations, la dépose de la toiture et les infiltrations d'eaux pluviales qui s'en sont suivies dans les murs, et notamment, le mur mitoyen avec la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Les deux experts font également le lien entre les travaux de démolition réalisés par la société

SOCIETE3.) et les fissures constatées dans la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Dans la mesure où aucun état des lieux avant travaux n'a été réalisé, il existe une présomption que les dégâts constatés par les experts sont en relation causale avec les travaux litigieux.

Concernant les désordres constatés par chacun des experts, il convient de relever que plus de 9 mois se sont écoulés entre la réalisation des deux rapports, ce qui est de nature à expliquer certaines différences liées à la résorption de certains dommages entre les deux visites.

Dans la mesure où certains désordres semblent s'être résorbés sans remise en état, notamment grâce au séchage naturel des murs après la pose d'une protection empêchant davantage d'infiltrations, il n'y a pas lieu d'envisager la remise en état des désordres qui n'ont plus été constatés par l'expert BERLADIN. L'indemnisation de ces désordres temporaires sont à examiner sous l'aspect du dommage moral.

Le Tribunal considère que les dégâts constatés par l'expert BERLADIN, à savoir les infiltrations et les fissures, constituent un trouble anormal affectant la propriété de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ayant entraîné un déséquilibre entre les droits équivalents du propriétaire voisin.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donc droit à la réparation du trouble anormal causé par le fait de leurs voisins, qui ont fait exécuter des travaux sur leur fonds.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclarent s'exonérer de leur responsabilité par la négligence fautive des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) ainsi que par les mauvaises conditions météorologiques qui constitueraient un cas de force majeure.

Il est de principe que dès que le déséquilibre au détriment du voisin est constaté, le propriétaire est responsable du dommage causé par l'exercice de son droit de propriété et il ne saurait s'exonérer de sa responsabilité, ni en rapportant la preuve que le dommage est dû à l'action d'un tiers, ni même à un cas de force majeure. En revanche, conformément au droit commun, le fait ou la faute de la victime peuvent exonérer partiellement le propriétaire (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasirisie luxembourgeoise 2014, n°359).

Il s'en suit que ni la faute des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.), ni les conditions météorologiques durant les travaux, ne sauraient exonérer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur responsabilité.

Au regard de toutes les considérations qui précèdent, il convient donc de décider que la responsabilité de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se trouve engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

Quant aux montants réclamés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à titre d'indemnisation de leur préjudice, le Tribunal constate que la société SOCIETE5.) n'a pas procédé à une évaluation du coût de remise en état des dégâts qu'elle a constatés et que le devis de la société SOCIETE6.) a été sollicité à la seule demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Selon l'expert BERARDIN, celui-ci ne correspond pas à la remise en état des seuls désordres qu'il a constatés, de sorte qu'il ne saurait être pris en considération dans son intégralité.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal prendra en considération les postes indemnitaires et les montants, tels que fixés par l'expert BERARDIN dans son rapport.

L'expert retient un montant total en valeur à neuf hors TVA de 4.758.- euros et un montant total en valeur réelle de 4.337,20.- euros.

Afin de garantir le respect du principe de la réparation intégrale du préjudice, le Tribunal doit prendre en considération les montants estimés en valeur réelle.

Il convient, partant, de déclarer la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fondée à concurrence du montant principal de 5.566,9.- euros TVA comprise (4.758 + 17%).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament également un montant de 10.000.- euros à titre d'indemnisation de leur dommage moral et un montant de 20.000.- euros à titre de dommage pour perte de jouissance.

Eu égard aux conclusions des experts, le Tribunal admet que certaines pièces de la maison ont momentanément pu être inhabitables et que les désordres constatés leur ont causé certains tracasseries.

Le Tribunal décide d'allouer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) un montant de 1.500.- euros à titre de dommage moral et un montant de 1.000.- euros à titre de dommage pour perte de jouissance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, des parties défenderesses.

En cas de pluralité de débiteurs, l'obligation conjointe constitue l'obligation de droit commun. Chaque codébiteur doit une part seulement de la dette totale. Si un codébiteur ne peut rembourser sa part, le créancier ne peut demander à un autre débiteur de compenser l'insolvabilité du premier.

Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties. Ainsi aux termes de l'article 1202 du Code civil « *La solidarité ne se présume point: il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans le cas où la solidarité a lieu de plein droit en vertu d'une disposition de la loi.* ».

La responsabilité « *in solidum* » est à retenir lorsque plusieurs personnes ont contribué à la réalisation d'un même dommage, de sorte qu'elles sont chacune à condamner pour le tout.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent pas l'existence d'une obligation solidaire entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Il y a cependant lieu de considérer que ces derniers ont tous deux contribué à la réalisation du même dommage.

Il convient, partant, de prononcer leur condamnation « *in solidum* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir augmenter le montant de la condamnation des intérêts légaux à partir des différentes dates de décaissement, sinon, à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'expliquent pas à quelles dates correspondent les dates de décaissement.

Il convient, partant, de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.066,9.- euros (5.566,9 + 1.500 + 1.000), augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à se voir tenir quittes et indemnes par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, de toute condamnation en principale, frais et accessoires pouvant être prononcée contre eux.

Ils déclarent baser leur demande sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon les articles 1142 et suivants, sinon l'article 1384 alinéa 1^{er}, sinon 1384 alinéa 3 et plus subsidiairement les articles 1382 et 1383 du même code.

Le propriétaire voisin, déclaré responsable sur base de l'article 544 du Code civil, peut exercer un droit de recours contre le tiers, respectivement l'entrepreneur de construction, dont la faute est la cause véritable du dommage. Ce recours aboutit à une garantie intégrale de la condamnation prononcée contre le propriétaire voisin, respectivement maître de l'ouvrage, à moins qu'une faute de celui-ci, en relation causale avec le dommage, ne soit établie.

Suite à une fluctuation de la jurisprudence quant au fondement délictuel ou contractuel du recours en garantie du maître de l'ouvrage contre les entrepreneurs, consécutif aux dommages causés à l'immeuble voisin, la Cour de cassation française a retenu la responsabilité contractuelle comme seul fondement admissible du recours en garantie du maître de l'ouvrage contre le constructeur, lesquels sont contractuellement liés (Cour 13 décembre 2000, rôles numéros 23495 et 23496 ; Cass. fr. 21 février 1999 et 24 mars 1999 cités ds. Jurisc. Civ., art. 1382 et 1386, fasc. 265-10 n°51 ; TAL 9 mars 2012, rôles numéros 133291 et 133292).

Le Tribunal rappelle que les constructeurs sont tenus à l'égard de leurs clients d'une obligation de renseignement et de conseil qui peut porter sur les points les plus divers et notamment sur les risques pour les avoisinants.

Les constructeurs doivent encore prévenir leurs clients des dangers que risquent de provoquer les travaux et refuser de suivre les instructions du maître de l'ouvrage si celles-ci conduisent à des travaux non conformes aux règles de l'art.

Au vu des développements qui précèdent et tel que cela résulte du rapport de l'expert BERARDIN, il y a lieu de retenir que les dégâts occasionnés à l'immeuble de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont bien dus aux manquements des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE8.) dans la réalisation de leurs travaux sur l'immeuble voisin.

Il y a partant lieu de déclarer la demande en garantie de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) fondée sur base de la responsabilité contractuelle.

La société SOCIETE3.) fait valoir que sa responsabilité devrait se limiter au montant de 1.691,50.- euros hors TVA, tel qu'évalué par l'expert BERARDIN.

L'expert BERARDIN opère un partage de responsabilité entre les deux entreprises qui sont intervenues sur le chantier. Bien qu'il s'agisse d'une considération d'ordre juridique, le Tribunal relève que cette répartition se justifie par rapport à la nature des tâches accomplies par chacune des deux entreprises et à la nature des dégâts constatés. Le Tribunal suivra, partant, cette répartition.

L'expert retient, plus précisément, que les positions 1 et 4 de son rapport sont à charge à 50% de la société SOCIETE3.) et à 50% de la société SOCIETE2.), soit un montant de 1.979,06.- euros, TVA comprise (1.691,50.- euros hors TVA ; $3.383 / 2$) chacune. Il retient que la position 2 est à charge de la société SOCIETE2.) à 100%, soit un montant de 1.608,75.- euros, TVA comprise (1.375.- euros hors TVA).

Il s'ensuit que le montant de 3.587,81.- euro ($1.608,75 + 1.979,06$) est à la charge de la société SOCIETE2.) et que le montant de 1.979,06.- euros est à la charge de la société SOCIETE3.).

Concernant les condamnations de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'indemnisation d'un dommage moral et d'un dommage pour perte de jouissance, il y a lieu de mettre le montant des condamnations à la charge de la société SOCIETE2.) à raison de 75%, soit un montant de 1.875.- euros, et à la charge de la société SOCIETE3.) à raison de 25%, soit un montant de 625.- euros.

La société SOCIETE3.) devra, partant, tenir quitte et indemniser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la condamnation prononcée à leur encontre à concurrence du montant de 2.604,06.- euros ($1.979,06 + 625$), augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) devra, quant à elle, tenir quitte et indemniser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à concurrence du montant de 5.462,81.- euros (3.587,81 + 1.875), augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde.

2.2.2. Quant à l'application de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil

La responsabilité de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étant engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil, il n'y a plus lieu d'examiner leur responsabilité sur les autres bases légales invoquées à leur encontre.

Indépendamment de la responsabilité de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) retenue sur le fondement de l'article 544 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recherchent également la responsabilité des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) sur base de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil.

L'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil dispose que l' « *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.* ».

Dans le cadre de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, il est de principe qu'il appartient à la victime de prouver que la chose a participé à la réalisation du dommage. Si le dommage trouve sa source dans une chose en mouvement, la victime n'a pas d'autre preuve à rapporter que celle de l'intervention matérielle de la chose. Lorsque, parmi les causes de l'accident intervient une chose immobile, la victime doit alors prouver le caractère anormal de la chose par sa position, son installation ou son comportement, ces faits étant constitutifs d'un rôle actif et causal.

Pour que la présomption de causalité édictée par l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil puisse jouer, la victime doit rapporter la preuve de l'intervention matérielle de la chose.

En effet, l'intervention matérielle n'est jamais présumée causale.

Pour savoir si l'intervention matérielle d'une chose peut être présumée causale et donner lieu à l'application d'une présomption de responsabilité à charge du gardien, il y a lieu de faire deux distinctions, suivant que la chose a été ou non en contact avec la victime ou l'objet endommagé et, dans l'affirmative, si elle était ou non en mouvement au moment du contact matériel.

En effet, pour que la présomption de responsabilité puisse jouer, il faut que la chose incriminée soit entrée en contact matériel avec la victime et il faut que la chose ait été en mouvement (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, 3^{ème} édition, n°784).

En l'absence de contact de la personne blessée ou de l'objet endommagé avec la chose sous garde ou en cas de contact avec un chose inerte ou immobile, la présomption n'est déclenchée que si la preuve de la position ou du comportement anormal de cette chose est rapportée (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, 3ème édition, n°789, page 824).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le marteau-piqueur employé par la société SOCIETE3.) ainsi que les eaux pluviales qui se seraient infiltrées dans les murs seraient à l'origine des dommages subis sur leur maison.

En l'espèce, le Tribunal considère qu'aucune des deux entreprises, qui sont intervenues sur le chantier voisin, ne sauraient être devenues les gardiennes de l'eau de pluie qui s'est infiltrée dans les murs de la maison appartenant à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Par ailleurs, il ne suffit pas de soutenir que les machines et outils utilisés par l'une ou l'autre des deux entreprises seraient à l'origine de leur dommage, encore faut-il que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) rapportent la preuve de leur anomalie par leur position, leur installation ou leur comportement.

La victime doit prouver que la chose a été l'instrument du dommage en raison d'une anomalie affectant le positionnement de la chose ou son état ou en raison de son comportement anormal (Cour, 24 mai 2006, numéro 29790 du rôle).

En l'espèce, il n'est pas établi que les machines et outils, et en particulier un marteau-piqueur, aient été employés de façon anormale. Le fait qu'un marteau-piqueur provoque des vibrations n'est, en tant que tel, pas anormal.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontrent, partant, pas à suffisance le prétendu rôle actif des objets qui seraient intervenus dans la réalisation de leur dommage.

Leur demande sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1^{er} est à déclarer non fondée.

2.2.3. Quant à l'application des articles 1382 et 1383 du Code civil

Indépendamment de la responsabilité de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) retenue sur le fondement de l'article 544 du Code civil et qu'il n'y a dès lors plus lieu d'examiner sur les autres bases légales invoquées, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recherchent également la responsabilité des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) sur base des 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.* ».

L'article 1383 du Code civil dispose que « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.* ».

En droit positif, la faute constitue la première condition de la responsabilité du fait personnel. S'il n'y a pas de faute, la responsabilité des articles 1382 et 1383 du Code civil ne peut pas être mise en jeu (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, numéro 51, p. 57).

La mise en jeu de la responsabilité délictuelle suppose, outre la preuve de la faute, l'existence d'un dommage et l'existence d'un lien causal entre la faute et le dommage.

Aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent donc prouver l'existence d'une faute, sinon d'une négligence dans le chef des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que leurs fautes seraient établies par le fait des vibrations que la société SOCIETE3.) aurait provoquées avec son marteau-piqueur et par les infiltrations d'eau pluviales suite à la dépose du toit sans protection par la société SOCIETE2.).

Tel que le Tribunal l'a d'ores et déjà relevé, les experts SOCIETE5.) et BERARDIN ont tous deux retenu, comme origine des infiltrations, la dépose de la toiture en l'absence de protection subséquente par la société SOCIETE2.) et, comme origine tangible des fissures, les travaux de démolition réalisés par la société SOCIETE3.).

Le Tribunal considère qu'il aurait appartenu aux entreprises en charge des travaux d'assurer la protection du chantier suite à la dépose de la toiture afin d'éviter les infiltrations des eaux pluviales dans les murs dénudés et de prendre les mesures nécessaires afin de limiter les vibrations engendrées par les travaux de démolitions, de sorte à ne pas endommager la construction voisine.

Il y a partant lieu de retenir que les manquements des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) engagent leur responsabilité vis-à-vis de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant au montant du préjudice subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de se reporter aux développements qui précèdent.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil est à déclarer fondée à l'égard de la société SOCIETE3.) à concurrence du montant de 2.604,06.- euros (1.979,06 + 625), augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde.

Leur demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil est à déclarer fondée à l'égard de la société SOCIETE2.) à concurrence du montant de 5.462,81.- euros (3.587,81 + 1.875), augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde.

Par rapport à ces condamnations, les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE9.) sont tenues *in solidum* avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.), alors qu'elles ont contribué à la réalisation d'un même dommage.

2.3. Quant aux demandes accessoires

Concernant les demandes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de la société SOCIETE3.) au remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat, le Tribunal relève que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont uniquement réservé le droit d'en demander le remboursement sans jamais formaliser leur demande et que la société SOCIETE3.) s'est contentée de réclamer un montant « pour mémoire », qui n'a par la suite jamais été chiffré.

Il s'ensuit que le Tribunal n'est saisi d'aucune demande concrète en remboursement d'honoraires.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent le remboursement des frais d'expertise BERARDIN.

L'expertise ayant été utile à l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à cette demande.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne versent toutefois aucune pièce justifiant du montant des honoraires réglés à l'expert BERARDIN.

Les frais d'expertise contradictoire faisant partie intégrante des frais et dépens au sens de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de prononcer une condamnation de principe aux frais d'expertise BERARDIN, conformément à ce qui suit.

S'agissant des demandes en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) seront partant condamnées à tous les frais et dépens de l'instance, y compris aux frais de l'expertise BERARDIN, à raison de $\frac{3}{4}$ pour la société SOCIETE2.) et d' $\frac{1}{4}$ pour la société SOCIETE3.), avec distraction au profit de Maître Edouardo TIBERI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

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

dit la demande recevable en la pure forme,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 544 du Code civil à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) partiellement fondée sur base de l'article 544 du Code civil,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1^{er} non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil partiellement fondée à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.604,06.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., PERSONNE3.) et PERSONNE4.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 5.462,81.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. devra tenir quitte et indemniser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de la condamnation prononcée à leur encontre à concurrence du montant de 2.604,06.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. devra tenir quitte et indemniser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à concurrence du montant de 5.462,81.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 3 octobre 2022, jusqu'à solde,

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. et la société à responsabilité limitée PERSONNE8.) S.à.r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, y compris aux frais de l'expertise BERARDIN, à raison de $\frac{3}{4}$ pour la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et de $\frac{1}{4}$ pour la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., avec distraction au profit de Maître Edouardo TIBERI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.