Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00084 (XIe chambre)

Audience publique extraordinaire du mercredi, quinze juillet deux mille vingt-six.

Numéros TAL-2018-01179 et TAL-2018-05649 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

I.
(TAL-2018-01179)
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 de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 janvier 2018,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

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

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie demanderesse par voie incidente,

2. **la SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie défenderesse sur voie incidente,

3. **la SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA.

II.
(TAL-2018-05649)
ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 16 juillet 2018,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 8 mai 2025.

Entendu Monsieur le Vice-Président Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 14 novembre 2025.

Vu les conclusions de Maître Luc MAJERUS, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Roland ASSA, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Tom FELGEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Eliane SCHAEFFER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 novembre 2025.

PROCÉDURE

I. Par acte d'huissier du 31 janvier 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après ensemble les « consorts GROUPE1.) ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.) (désigné ci-après « PERSONNE3.) »), à la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») et à la SOCIETE2.) (désignée ci-après la « SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, les voir condamner à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part :

- la somme de (59.241,40 + 60.000 + 25.651,92 =) 144.896,32 euros + p.m. à titre de préjudice matériel,

- la somme de 30.000 euros à titre de préjudice moral,

avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation d'PERSONNE3.), les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Maître Anne-Marie SCHMIT s'est constituée pour PERSONNE3.), Maître Roland ASSA s'est constitué pour la SOCIETE1.) et Maître Tom FELGEN s'est constitué pour la SOCIETE2.). L'affaire a été inscrite sous le numéro de rôle
TAL-2018-01179.

II. Par acte d'huissier du 16 juillet 2018, la SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation en intervention à la SOCIETE3.) (désignée ci-après la « SOCIETE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant appel ou opposition et sans caution, la voir condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle qui pourrait être prononcée à son encontre en rapport avec les faits litigieux opposés dans l'exploit d'huissier du 31 janvier 2018.

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros et la condamnation de la SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance et à en voir ordonner la distraction au profit de Maître ASSA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Maître Eliane SCHAEFFER s'est constituée avocat pour la SOCIETE3.) et l'affaire a été inscrite sous le numéro de rôle TAL-2018-05649.

Par mention au dossier du 21 septembre 2018, les procédures inscrites sous les numéros TAL-2018-01179 et TAL-2018-05649 ont été jointes en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

OBJET DU LITIGE

Le présent litige a trait à des travaux de démolition et de construction réalisés sur le terrain appartenant à PERSONNE3.) et qui auraient causé des dégâts à l'immeuble appartenant aux consorts GROUPE1.).

PRÉTENTIONS ET MOYENS

Au soutien de leurs prétentions, les **consorts GROUPE1.)** font exposer qu'ils sont propriétaires d'une maison d'habitation mitoyenne de part et d'autre sise à
L-ADRESSE1.).

Au courant de l'année 2014, PERSONNE3.), propriétaire de la maison mitoyenne du côté droit, aurait entrepris des travaux ayant pour objet la démolition de sa maison et la construction d'une résidence de 8 appartements. Il aurait chargé les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de réaliser, respectivement de superviser, les travaux de démolition, puis de construction de la résidence.

Les consorts GROUPE1.) indiquent que les travaux de démolition auraient totalement mis en péril la solidité de leur maison. Les travaux de démolition auraient entraîné des vibrations telles que les murs porteurs de la maison se seraient fissurés de tout part. Il en irait de même du garage et de la cuisine. Ces fissurations auraient engendré des problèmes d'humidité, de sorte que des moisissures seraient apparues dans toute la maison, causant ainsi des problèmes sanitaires. En outre, le constructeur aurait creusé si profondément dans le sol, qu'il aurait atteint les fondations de leur maison et, de ce fait, la stabilité et l'infrastructure même de l'immeuble. Finalement, le jardin serait devenu impraticable du fait des travaux entrepris.

Par exploit d'huissier du 8 décembre 2015, ils ont assigné en référé-expertise PERSONNE3.), les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.). La SOCIETE1.) a fait assigner en intervention la SOCIETE3.). Par ordonnance du 15 mars 2016, Fernand ZEUTZIUS a été nommé expert judiciaire.

Un rapport d'expertise contradictoire a été rendu par l'expert Fernand ZEUTZIUS en date du 23 octobre 2017 (désigné ci-après le « Rapport d'expertise ZEUTZIUS ») et il serait formel pour dire que les dégâts constatés au domicile des consorts GROUPE1.) trouveraient leur origine dans les travaux accomplis par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) pour le compte d'PERSONNE3.).

En droit, les consorts GROUPE1.) recherchent la responsabilité d'PERSONNE3.) principalement sur base de l'article 544 du Code civil pour troubles de voisinage et subsidiairement sur base des articles 1382 et suivants du même code.

Ils recherchent la responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant au préjudice, ils sollicitent un montant total de 50.633,68 euros à titre de préjudice matériel lié aux désordres affectant leur immeuble, montant ventilé comme suit :

FICHIER1.)

Ils s'opposent à une réparation en nature telle que proposée par la SOCIETE1.).

Les consorts GROUPE1.) font encore état d'une perte de revenu locatif et sollicitent à ce titre l'allocation d'un montant de (1.000 euros x 20 mois x
3 appartements =) 60.000 euros.

Ils sollicitent le remboursement des frais d'expertise à hauteur de 16.116,53 euros, le remboursement des frais et honoraires de leur ancien mandataire Maître GRUMBERG à hauteur de 9.538,39 euros, ainsi que le remboursement des frais et honoraires de leur mandataire actuel à hauteur de 5.850 euros.

Ils sollicitent l'allocation d'un montant de 30.000 euros à titre de réparation de leur préjudice moral.

Ils demandent encore la condamnation d'PERSONNE3.) et des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Finalement, ils demandent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

PERSONNE3.) soulève la nullité de l'exploit introductif d'instance pour libellé obscur en raison :

- de l'absence de division de la demande entre les différents défendeurs,
- de l'absence de motivation quant à la condamnation solidaire sollicitée.

En outre, aucun détail, ni aucune description d'une quelconque faute commise dans le chef de chacune des parties ne seraient fournis. Les demandeurs auraient assigné PERSONNE3.) et les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et ont demandé leur condamnation solidaire à plusieurs sommes totalement farfelues, sans pour autant préciser qui serait responsable pour quelle part.

PERSONNE3.) fait valoir ignorer ce qui lui est reproché et ne pas pouvoir organiser sa défense.

Quant aux faits, PERSONNE3.) confirme être propriétaire, avec son épouse, du terrain sis à L-ADRESSE6.), et avoir, en tant que profane, chargé la SOCIETE2.), en tant qu'architecte, et la SOCIETE1.), en tant que constructeur, de la réalisation d'une résidence à 8 appartements. La SOCIETE3.) aurait été chargée par la SOCIETE1.) d'une étude de stabilité pour la construction de la résidence.

Un état des lieux avant travaux aurait été réalisé par le Bureau d'expertise WIES le 9 juillet 2013 et les travaux de démolition de la maison auraient démarré en été 2014.

Un état des lieux après travaux aurait été réalisé par le même bureau d'expertise en date du 19 mars 2015 et les travaux de constructions à proprement parler auraient démarré au printemps 2015.

Les consorts GROUPE1.) auraient en parallèle au printemps 2015 entrepris des travaux de construction de leur immeuble sans dénoncer de fissures.

En droit et quant aux troubles anormaux de voisinage invoqués par les consorts GROUPE1.), PERSONNE3.) fait valoir que ces derniers se limiteraient à paraphraser le rapport d'expertise de l'expert judiciaire ZEUTZIUS, sans pour autant démontrer, ni apporter ou développer une quelconque preuve d'un trouble anormal, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

Les consorts GROUPE1.) auraient eux-mêmes signé une convention avec la SOCIETE1.) en date du 6 octobre 2014. Selon cette convention, la SOCIETE1.) se serait engagée à prendre à sa charge « *tous les*

travaux de réparations des dégâts éventuels ». La SOCIETE1.) aurait eu pleinement conscience que les travaux de terrassement, et plus précisément les travaux de reprise en sous-œuvre, risqueraient d'engendrer des dégâts futurs.

Quant à la base subsidiaire invoquée par les consorts GROUPE1.), PERSONNE3.) fait valoir que ces derniers resteraient en défaut de prouver une quelconque faute de sa part et un lien de causalité.

Il conteste en outre s'être immiscé dans la façon selon laquelle l'immeuble devrait être construit et avoir ainsi refusé de recourir plutôt à l'une ou l'autre méthode de sous-œuvre.

PERSONNE3.) conteste les postes de préjudice réclamés par les consorts GROUPE1.).

À titre plus subsidiaire, au cas où sa responsabilité délictuelle serait retenue, PERSONNE3.) renvoie à la convention signée entre les consorts GROUPE1.) et la SOCIETE1.) et fait plaider que les consorts GROUPE1.) auraient eux-mêmes contribué à leur propre dommage. Il y aurait partant lieu de réduire les prétentions des consorts GROUPE1.) à l'encontre de SOCIETE1.) et d'PERSONNE3.) en tenant compte de la contribution causale des parties demanderesses à leur propre dommage.

À titre encore plus subsidiaire, si le Tribunal devait retenir une faute dans son chef, il demande par voie incidente à voir condamner la SOCIETE1.), en tant que constructeur de l'immeuble, de le tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Il demande finalement la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Anne-Marie SCHMIT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE1.) confirme avoir été chargée selon un contrat d'entreprise par PERSONNE3.) de la construction d'une résidence et que la SOCIETE2.) était l'architecte en charge du projet.

À côté de l'état des lieux avant travaux, une étude géotechnique aurait également été réalisée le 29 août 2013 par la société SOCIETE4.).

Les travaux de démolition auraient démarré le 26 juin 2014 et les consorts GROUPE1.) n'auraient dénoncé de fissures à ce moment.

Dans la mesure où les plans d'architecte prévoyaient une construction à la limite de la parcelle, elle aurait trouvé le 6 octobre 2014 un accord avec les consorts GROUPE1.) pour terrasser dans leur jardin.

La SOCIETE1.) aurait confié en avril 2014 à la SOCIETE3.) une étude de stabilité pour la construction de la résidence. Sur base de cette étude, elle, la SOCIETE1.), aurait procédé à la réalisation du sous-œuvre sous la fondation mitoyenne.

Un état des lieux après travaux aurait été réalisé le 19 mars 2015.

En droit, la SOCIETE1.) soulève la nullité de l'exploit introductif d'instance du 31 janvier 2018 pour libellé obscur. Aucune faute précise ne lui serait reprochée dans l'assignation et les consorts GROUPE1.) n'auraient procédé à aucune ventilation quelconque de responsabilité.

La SOCIETE1.) estime avoir été dans l'impossibilité de se défendre utilement.

En outre, l'exploit serait encore à déclarer nul pour libellé obscur en raison de l'absence de motivation sur l'obligation solidaire.

Finalement, les consorts GROUPE1.) n'auraient pas ventilé leur demande entre les parties défenderesses.

La SOCIETE1.) soulève ensuite la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS au motif que l'expert ne se serait pas prononcé sur les causes et origines des désordres, tel qu'il lui appartenait pourtant de le faire au vu de la mission lui confiée. Les conclusions techniques ne permettraient pas de trancher la question de la ou des éventuelle(s) responsabilité(s) en cause. L'expert judiciaire ZEUTZIUS n'aurait pas respecté les dispositions de l'article 472 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il avait été invité, en substance, à prendre position sur plusieurs points pertinents aux responsabilités respectives des parties assignées. Il y aurait partant lieu de prononcer la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, alors qu'il ne contiendrait pas de position formelle, claire et circonstanciée.

À titre subsidiaire et pour le cas où la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS ne soit pas prononcée, la SOCIETE1.) demande à voir ordonner une mesure d'instruction complémentaire et de nommer un expert avec la mission :

- d'analyser les notes de calculs établies par la SOCIETE3.) le 22 août 2014, les bordereaux de prix « *Travaux de blindage des fouilles* », et les plans de la SOCIETE3.) « *Confortement des fouilles* » du 22 août 2014 et dire si le confortement de type sous-œuvre tel que préconisé par SOCIETE3.) était adapté à la situation et conforme aux règles de l'art,
- dans la négative, de dire si ce confortement de type sous-œuvre est à l'origine des dégâts et désordres à la maison GROUPE1.).

À titre infiniment plus subsidiaire, la SOCIETE1.) fait valoir qu'il appartient aux consorts GROUPE1.) d'établir une faute ou une négligence dans son chef. Elle estime que le fait de s'engager à exécuter des travaux qui, inévitablement, entraîneraient des dommages, ne constituerait pas une faute. Seuls les désordres évitables pourraient engager la responsabilité de l'entrepreneur à l'égard des tiers lésés par les travaux de construction. L'entrepreneur commettrait une faute en négligeant de prendre des mesures relativement efficaces et peu coûteuses qui auraient pu réduire la gravité du trouble causé au voisin. Or, cette preuve ne serait pas rapportée en l'espèce. L'on pourrait conclure des conclusions de

l'expert judiciaire ZEUTZIUS que les travaux ont entraîné inévitablement les dégâts et qu'aucune faute précise ne pourrait être imputée à la SOCIETE1.).

À titre subsidiaire, il y aurait lieu de retenir que les travaux ont été réalisés sur base du plan de confortement sur lequel figurait la reprise en sous-œuvre tel que préconisé par la SOCIETE3.). Les travaux de sous-œuvre auraient été réalisés suivant la méthode discutée et préconisée en dernier ordre par la SOCIETE3.).

À titre subsidiaire, la SOCIETE1.) conteste les préjudices adverses en leur principe, détails et montants.

Concernant les travaux de réfection et de remise en état, la SOCIETE1.) demande acte qu'elle offre la réparation en nature des désordres. Elle conteste subsidiairement l'évaluation retenue par l'expert judiciaire ZEUTZIUS pour être disproportionnée. Le devis ALIAS1.), sur lequel s'est basé l'expert, serait contesté et elle verse d'autres devis au dossier pour appuyer ses moyens.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Roland ASSA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE2.) soulève à son tour la nullité de l'assignation pour libellé obscur en raison :

- de l'absence de détail quant à une éventuelle faute commise, alors que le simple fait d'exécuter des travaux ne serait pas constitutif de faute, si l'on ne dit pas ce qui aurait été mal exécuté,
- de l'absence de motivation quant à l'obligation solidaire,
- de l'absence de division de la demande entre les parties défenderesses.

Quant au fond, la SOCIETE2.) estime que les consorts GROUPE1.) ne prouveraient aucune faute d'exécution dans son chef.

Elle conteste avoir été investie d'une mission complète d'architecte et avoir ainsi été chargée d'une obligation de surveillance. Ses prestations se seraient limitées à l'élaboration d'un avant-projet jusqu'à la première autorisation de construire et à la réalisation des plans jusqu'à la deuxième autorisation de construire, partant une mission partielle et restreinte. La coordination des divers corps de métier aurait été inclue dans les prestations de la SOCIETE1.) et incombait partant à cette dernière. La SOCIETE2.) fait valoir que sa présence aux réunions de chantier ne permet pas à elle seule de conclure à une mission de contrôle et de suivi du chantier.

À titre subsidiaire, si une obligation de surveillance devait être retenue, la SOCIETE2.) soutient que les consorts GROUPE1.) resteraient en défaut de démontrer en quoi sa responsabilité serait engagée sur base du Rapport d'expertise ZEUTZIUS. Elle précise que les travaux de statique ne rentrent pas dans les compétences d'un architecte.

Dans la mesure où elle n'avait pas été en charge d'une mission de direction des travaux, les techniques et méthodes de construction auraient été proposées par l'ingénieur statique, en l'occurrence la SOCIETE3.), et par la SOCIETE1.), la SOCIETE2.) ne serait intervenue d'aucune manière dans le choix des techniques et méthodes de construction propres à l'entreprise générale.

La demande des consorts GROUPE1.) serait partant à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

SOCIETE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Tom FELGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE3.) soulève la nullité de l'assignation en intervention, sinon l'irrecevabilité de la demande introduite par cet exploit à son encontre, pour absence d'objet, en raison de la nullité pour libellé obscur de l'assignation du 31 janvier 2018. Les consorts GROUPE1.) ne préciseraient pas dans l'acte introductif d'instance pour quelles raisons les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et PERSONNE3.) pourraient, respectivement devraient, être tenus solidairement, sinon *in solidum*.

Elle soulève également le défaut de division de la demande du côté de la défense, alors que les consorts GROUPE1.) demanderaient subsidiairement une condamnation des parties assignées « *chacune pour sa part* ».

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et PERSONNE3.) n'auraient pas été en mesure de préparer utilement leur défense.

L'assignation en intervention initiée par la SOCIETE1.) ne contiendrait en outre aucun reproche à l'encontre de la SOCIETE3.).

Dans la mesure où la SOCIETE1.) se limiterait dans son assignation en intervention à solliciter à être tenue quitte et indemne, la SOCIETE3.) fait valoir être dans l'impossibilité de se défendre utilement et en toute connaissance de cause.

L'assignation en intervention du 16 juillet 2018 serait partant à déclarer nulle pour absence de cause, sinon pour libellé obscur.

Subsidiairement et quant au fond, elle maintient ignorer quelle faute lui serait précisément reprochée, notamment dans la mesure où elle n'aurait pas réalisé les travaux litigieux.

Elle conteste toutefois toute prétendue responsabilité, respectivement toute prétendue faute ainsi que tout dommage et lien causal.

Elle demande partant à être mise hors de cause.

Plus subsidiairement, elle confirme avoir été chargée par la SOCIETE1.) de réaliser une étude de stabilité et de réaliser divers plans. Elle conteste toutefois avoir été chargée d'une mission de surveillance, respectivement de suivi quelconque des travaux.

Dans ce cadre, elle, la SOCIETE3.), aurait préconisé de procéder par la pose de micropieux. PERSONNE3.) s'y serait toutefois opposé au motif que cette méthode engendrerait une perte de place dans sa cave. La SOCIETE1.) aurait alors insisté à recourir à une méthode classique de reprise en sous-œuvre. La SOCIETE3.) précise que si elle ne s'est pas opposée à cette méthode, ce serait parce que bien réalisée, celle-ci n'entraînerait pas de désordres particuliers, mais génèrerait tout au plus des désordres minimes auxquels il serait facile de remédier. Toute reprise en sous-œuvre provoquerait notamment des tassements plus ou moins importants. La SOCIETE1.) aurait d'ailleurs été consciente du risque de dégâts, raison pour laquelle elle aurait conclu avec les consorts GROUPE1.) la convention du 6 octobre 2014 aux termes de laquelle la SOCIETE1.) se serait engagée à réparer les dégâts.

L'expert judiciaire ZEUTZIUS serait clair quant au fait que la SOCIETE3.) n'aurait commis aucune erreur ou faute généralement quelconque. Au contraire, il aurait retenu que l'intervention de la SOCIETE3.), tant avant les travaux qu'après l'apparition des dégâts, aurait permis de limiter les dégâts.

Contrairement à ce que fait valoir la SOCIETE1.), l'expert judiciaire ZEUTZIUS se serait d'ailleurs expressément prononcé quant aux calculs statiques et quant à la mission de la SOCIETE3.).

La SOCIETE3.) s'oppose à la demande de la SOCIETE1.) tendant à voir ordonner un complément d'expertise. L'expert judiciaire ZEUTZIUS aurait clairement déterminé la cause des dégâts dont question en l'espèce.

Elle précise que la SOCIETE1.) aurait décidé de débuter les travaux de reprise en sous-œuvre durant la période hivernale, alors que ce type de travaux s'exécuteraient en principe sur un terrain réputé sec. La réalisation d'un sous-œuvre en période hivernale ne serait pas appropriée, sinon en tout cas particulièrement téméraire. En l'espèce, les travaux de démolition et de travaux en sous-œuvre auraient été réalisés dans l'eau et sans protection. Les travaux de terrassement auraient en outre été réalisés sans blindage, ce qui conduirait à ce que le terrain se déconsolide provoquant des tassements excessifs.

Les travaux en sous-œuvre n'auraient ainsi pas été réalisés par la SOCIETE1.) suivant les règles de l'art.

PERSONNE3.) se serait, quant à lui, immiscé dans la façon dont l'immeuble devait être construit et il se serait notamment opposé à la pose de micropieux au motif que cette méthode engendrerait une perte de place dans sa cave.

Quant à la SOCIETE2.), celle-ci aurait été en charge d'une mission d'architecte complète et partant également de la surveillance, respectivement du suivi des travaux, tel que cela ressortirait de l'offre de service communiquée en cause par la SOCIETE2.). Cette dernière aurait encore eu pour mission d'assister à des réunions de chantier régulières et de contrôler les factures.

Aucun élément quelconque du dossier ne permettrait de conclure que les prétendus désordres intervenus soient dus à des calculs erronés ou à des techniques inadéquates prescrites par la SOCIETE3.).

La maison des consorts GROUPE1.) aurait été exhaussée durant les travaux, sans aucune vérification de stabilité, ce que les demandeurs auraient reconnu lors des réunions d'expertise. Étant donné que l'exhaussement se serait appuyé sur les fondations de la partie existante de la maison, ces travaux auraient donc très probablement influé également sur la gravité des dégâts constatés. Le Rapport d'expertise ZEUTZIUS n'en ferait toutefois pas mention.

La SOCIETE1.) devrait partant être déboutée de sa demande.

Plus subsidiairement, la SOCIETE3.) conteste les préjudices invoqués par les consorts GROUPE1.) tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Plus subsidiairement encore, la SOCIETE3.) fait valoir que si une part de responsabilité devrait lui être imputée, il ne pourrait s'agir que d'une partie insignifiante.

La SOCIETE3.) demande à voir condamner la SOCIETE1.), sinon les « *parties adverses* » au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros et à les voir condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Eliane SCHAEFFER, qui la demande, affirmant en voir fait l'avance.

Les **consorts GROUPE1.)** font valoir qu'PERSONNE3.) et SOCIETE1.) n'auraient pas soulevé le libellé obscur *in limine litis*.

Ils soutiennent que l'assignation contiendrait un objet et un exposé sommaire des moyens.

L'assignation serait claire en ce qu'elle indiquerait que les dégâts constatés trouveraient leur origine dans les travaux accomplis par la SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) pour le compte d'PERSONNE3.). La SOCIETE1.), respectivement la SOCIETE2.), ayant réalisés, respectivement supervisés les travaux de démolition de la maison d'PERSONNE3.), il n'y aurait pas lieu de préciser quels travaux accomplis par quels professionnels seraient visés en vue de satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'auraient pu se méprendre sur l'objet de la demande.

Le grief tiré de l'absence d'indication d'un fait qui justifierait une condamnation solidaire serait à rejeter comme non fondé. En tout état de cause, la question de la condamnation solidaire dépasserait le stade de la recevabilité et aurait trait au fond du litige.

Les parties assignées n'auraient en outre jamais exprimé en quoi le prétendu défaut de ventilation atteindrait significativement leurs droits.

Les consorts GROUPE1.) relèvent qu'ils ne soutiendraient pas dans l'assignation que chaque partie assignée ne serait tenue qu'à la réparation d'une partie du dommage allégué. Une division de la demande serait partant inutile, voire impossible.

Les parties assignées ne démontreraient aucun préjudice découlant de ce prétendu défaut de motivation de l'obligation solidaire et du défaut de ventilation et de division.

L'assignation serait partant recevable.

Les consorts GROUPE1.) s'opposent à la demande de la SOCIETE1.) en annulation du Rapport d'expertise ZEUTZIUS, alors que les griefs invoqués ne constitueraient pas des irrégularités susceptibles d'engendrer la nullité dudit rapport. Subsidiairement, les griefs ne seraient pas fondés.

L'expert judiciaire ZEUTZIUS se serait clairement prononcé sur les causes et origines des dégâts. Le mandataire de la SOCIETE1.) n'aurait pas demandé de prise de position de l'expert judicaire dans son courrier du 11 avril 2017. En tout état de cause, l'absence de réponse à ce courrier ne pourrait engendrer la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS. L'expert aurait pris en considération les observations de la SOCIETE1.). Le rapport serait motivé et l'expertise précise quant à sa portée.

Le Rapport d'expertise ZEUTZIUS serait partant valable.

Quant à la nullité de l'assignation en intervention du 16 juillet 2018 soulevée par la SOCIETE3.), la SOCIETE1.) indique avoir assigné en intervention la SOCIETE3.) dans la mesure où cette dernière a procédé aux calculs statiques et a dressé les plans de confortement. L'assignation en intervention contiendrait une structure de faits claire, qui ne prêterait pas à équivoque en ce qui concerne le support matériel de la demande et un dispositif clair. L'assignation en intervention serait partant à déclarer recevable.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la nullité de l'assignation du 31 janvier 2018 et de l'assignation en intervention du 16 juillet 2018 tirée de l'exception du libellé obscur

Les parties assignées au rôle principal ont toutes soulevé l'exception du libellé obscur à l'encontre de l'assignation du 31 janvier 2018.

Quant à la recevabilité de l'exception de nullité

Les consorts GROUPE1.) estiment qu'PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) n'ont pas soulevé ce moyen *in limine litis*.

PERSONNE3.) indique qu'il a soulevé ce moyen dans son premier corps de conclusions *in limine litis* dans la partie en droit.

La SOCIETE1.) estime avoir soulevé ce moyen *in limine litis* et avant toute défense au fond.

Le Tribunal relève que le plaideur doit, avant toute défense au fond, soulever l'exception de nullité contre un acte de procédure.

En l'espèce, force est de constater que dans ses premières conclusions du 21 décembre 2018, PERSONNE3.) a d'abord exposé sa version des faits, puis, dans une partie intitulée « *En droit* », a soulevé l'exception du libellé obscur avant de prendre plus amplement position quant au fond. Le moyen de nullité a partant été soulevé avant toute défense au fond, partant « *in limine litis* ».

Quant à la SOCIETE1.), celle-ci a également soulevé ce moyen dans ses premières conclusions du 21 février 2018 après un exposé des faits et dans sa section « *En droit* » avant de prendre plus amplement position quant au fond. Le moyen de nullité a partant également été soulevé avant toute défense au fond, partant « *in limine litis* ».

Le moyen de nullité de l'assignation pour autant que soulevé par PERSONNE3.) et par la SOCIETE1.) est partant recevable.

Quant au bien-fondé de l'exception du libellé obscur

Le Tribunal relève que l'exception de libellé obscur soulevée par les parties assignées à l'encontre de l'assignation du 31 janvier 2018 s'articule autour de trois moyens :

- l'absence de précision quant aux fautes respectives reprochées aux parties assignées,
- l'absence de motivation quant à la condamnation solidaire des parties assignées,
- l'absence de division de la demande entre défendeurs.

D'emblée, il y a lieu de préciser que la décision du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg rendu en date du 9 mai 2018, largement citée par les parties assignées à l'appui de leur moyen de nullité, a été

réformée par arrêt de la Cour d'appel du
7 novembre 2024, numéros CAL-2018-00872 et CAL-2018-01058 du rôle.

Le Tribunal relève ensuite qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « […] *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens* […] », le tout à peine de nullité.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que la finalité de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. 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 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 (*cf*. Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : L'*exceptio obscuri libelli*, page 290).

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (*cf*. Cour d'appel, 9ème chambre, 15 juillet 2004, no 28.124 du rôle).

Le libellé obscur constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (*cf*. SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, no 419).

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 d'appel, 5 juillet 2007, no 30520 du rôle).

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicit

En l'espèce, le Tribunal constate à la lecture de l'assignation du 31 janvier 2018 que les consorts GROUPE1.) ont exposé leur version des faits à la base du litige et notamment le rôle des différentes parties assignées, à savoir qu'PERSONNE3.) est propriétaire du fonds voisin et que celui-ci a chargé les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de réaliser, respectivement de superviser des travaux de démolition d'une maison et de construction d'une résidence en lieu et place de la maison. Les consorts GROUPE1.) citent largement le Rapport d'expertise ZEUTZIUS pour conclure que les dégâts occasionnés à leur immeuble sont dus aux travaux de démolition et de construction sur le fonds voisin.

Ils demandent ainsi à voir condamner les parties assignées à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part :

- la somme de 144.896,32 euros + p.m. à titre de préjudice matériel,
- la somme de 30.000 euros à titre de préjudice moral.

Le Tribunal relève qu'il est un fait qu'aucune motivation n'est indiquée pour ce qui concerne la solidarité sollicitée selon la formule de style communément utilisée dans les assignations.

Toutefois, concernant la question de la ventilation de la demande, la question d'une éventuelle solidarité entre les parties assignées relèvent du bien-fondé de la demande (voir en ce sens : Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ième édition, no 355) étant précisé que les tribunaux admettent qu'une condamnation *in solidum* est généralement conditionnée au triple constat de l'existence d'un seul et même désordre, imputable à plusieurs constructeurs (sur la preuve de l'imputabilité), dont les agissements ont concouru à la réalisation de l'entier dommage ; telle est la présentation qui en est faite par les consorts GROUPE1.).

Le fait que les consorts GROUPE1.) demandent, à titre subsidiaire, une condamnation des parties assignées « *chacune pour sa part* », selon la formule de style employée, ne saurait porter à conséquence dans ce cadre.

À noter, pour être complet, que les parties assignées au principal ne prouvent d'ailleurs pas en quoi elles auraient été désorganisées dans leurs moyens de défense respectivement en quoi elles auraient subi un grief de ce chef.

Le Tribunal considère partant que l'acte introductif d'instance du 31 janvier 2018 contient un exposé suffisamment clair des faits ainsi que de l'objet de la demande, de sorte que les parties assignées au principal n'ont pas pu se méprendre quant à l'objet de la demande à leur encontre et ont pu utilement préparer leur défense.

Le moyen tiré du libellé obscur relatif à l'assignation principale est dès lors à rejeter.

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de rejeter la demande en nullité de l'assignation en intervention du 16 juillet 2018.

Il résulte en effet de ladite assignation que la SOCIETE3.) avait été chargée par la SOCIETE1.) de réaliser une étude de stabilité concernant la résidence à construire. La SOCIETE3.) aurait ainsi effectué les calculs statiques et dressé les plans de confortement et devrait ainsi être tenue responsable des désordres avancés par les consorts GROUPE1.).

La SOCIETE3.) n'a ainsi pas pu se méprendre sur l'objet de l'assignation en intervention et elle a pu utilement préparer sa défense.

<u>Quant à la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS</u>

La SOCIETE1.), rejointe par PERSONNE3.), soulève la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS.

La SOCIETE1.) estime que l'expert judiciaire ZEUTZIUS ne s'est pas prononcé sur les causes et origines des désordres, tel qu'il lui aurait pourtant appartenu de le faire au vu de la mission lui confiée. Il n'aurait pas répondu à un courrier du 11 avril 2017 et n'aurait pas pris en compte les calculs statiques réalisés par la SOCIETE3.). Il lui aurait été également demandé de se prononcer sur la question de savoir si les travaux d'extension et d'agrandissement de leur maison par les consorts GROUPE1.) aient pu avoir une incidence sur les désordres, sinon s'ils ont pu les aggraver.

Les consorts GROUPE1.) estiment que les moyens d'annulation du Rapport d'expertise ZEUTZIUS ne sont pas fondés. L'expert judiciaire ZEUTZIUS se serait clairement prononcé sur les causes et origines des dégâts. Le mandataire de la SOCIETE1.) n'aurait pas demandé de prise de position de l'expert judicaire dans son courrier du 11 avril 2017. En tout état de cause, l'absence de réponse à ce courrier ne pourrait engendrer la nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS. L'expert aurait pris en considération les observations de la SOCIETE1.). Le rapport serait motivé, l'expertise précise quant à sa portée. Le rapport serait partant valable.

Il y a lieu de rappeler que l'expert judiciaire ZEUTZIUS a été nommé par ordonnance de référé du 15 mars 2016 avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- *dresser un état des lieux et faire état de tous les dégâts de l'immeuble et du terrain de PERSONNE1.) et PERSONNE4.), ainsi que des dommages qui en résultent,*
- *se prononcer sur les causes et origines de tous les dégâts que l'expert aura constatés,*
- *proposer les mesures urgentes propres à y remédier,*

- *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état,*
- *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dommages et dégâts,*
- *chiffrer les moins-values éventuelles affectant la propriété de PERSONNE1.) et PERSONNE4.)* (pièce no 1 d'une farde de deux pièces de Maître MAJERUS ; pièce no 7 de Maître ASSA).

L'expert judiciaire ZEUTZIUS a déposé son rapport en date du 23 octobre 2017 (pièce no 2 d'une farde de deux pièces de Maître MAJERUS ; pièce no 8 de Maître ASSA).

Le Tribunal relève qu'il est distingué entre trois sortes d'irrégularités en matière de nullité de rapports d'expertise, à savoir :

- les irrégularités de fond portant atteinte à l'ordre public; à titre d'exemple on peut citer l'expertise non accomplie personnellement par l'expert commis, l'expertise faite par une personne frappée d'une incapacité absolue d'être expert;

- les irrégularités frappant des formalités substantielles, celles dont l'inobservation porte atteinte aux intérêts de l'une des parties; ces irrégularités se ramènent en principe au défaut du respect du caractère contradictoire de l'expertise; défaut de convocation à la première réunion ou aux réunions ou opérations ultérieures, audition de « sachants » hors la présence des parties ou de leurs mandataires;

- enfin les irrégularités secondaires, dont l'inobservation ne préjudicie pas aux intérêts légitimes des parties ou aux droits de la défense et qui sont sans influence sur la validité de l'expertise; les exemples cités par les auteurs sont: le retard dans le dépôt du rapport d'expertise, l'irrégularité dans la convocation aux réunions ou opérations d'expertise alors que les parties s'y sont présentées, le fait de ne pas avoir précisé l'identité du « sachant », comme l'impose l'article 299 de l'ancien code de procédure civile [article 442 du Nouveau Code de procédure civile], le fait d'avoir omis de mentionner les dires des parties en violation de l'article 329 du même code [article 472 du Nouveau Code de procédure civile], alors qu'il y a été implicitement répondu dans le rapport.

(*cf*. Tony MOUSSA, Dictionnaire juridique, Expertise en matière civile et pénale, 2ème édition, page 269 et suivantes; Jacques VOULET, La pratique des expertises judiciaires, sub I, Jugement après expertise; JCL Proc. civ. fasc. 662, nos 209 et suivants).

Force est d'emblée de relever que les moyens soulevés par la SOCIETE1.) ne tombent pas dans la première catégorie, à savoir les irrégularités de fond portant atteinte à l'ordre public.

Quant au reproche que l'expert judiciaire ZEUTZIUS n'ait pas respecté sa mission en ne se prononçant pas sur les causes et origines des dégâts, il résulte de la lecture du rapport en cause que l'expert judiciaire ZEUTZIUS met clairement les dégâts constatés en lien avec les travaux de démolition et de construction réalisés sur le terrain voisin. Ainsi, l'expert judiciaire ZEUTZIUS arrive pour la majorité des dégâts constatés à la conclusion que « *les vibrations et tassements pendant les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre dans l'intérêt de l'immeuble « ALIAS2.) »* » sont la cause des

dégâts. Pour deux points, l'expert judiciaire ZEUTZIUS retient comme cause un inachèvement en relation avec la construction voisine (points III et VII).

Force est de constater qu'il a rempli la mission lui confiée en se prononçant sur les causes et origines des dégâts et qu'il a même exclu que les travaux entrepris en régie par les consorts GROUPE1.) puissent avoir un lien causal avec les désordres sur leur immeuble :

« *Il semble inutile à l'expert de revenir encore sur des revendications quant à d'autres éventuelles origines des dégâts, telle que la construction en hauteur et la statique de l'agrandissement de l'annexe « GROUPE1.) ».* » (page 23 du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

« *La construction des deux étages sous régie propre des parties GROUPE1.) n'ont à mon avis rien à faire avec les dégâts dont est affecté leur maison.* » (annexe B du Rapport d'expertise judiciaire ZEUTZIUS : courrier de l'expert judiciaire ZEUTZIUS du 14 décembre 2016).

Ce reproche est partant infondé.

Quant au reproche à l'expert judiciaire ZEUTZIUS de ne pas avoir fait mention dans son rapport des observations des parties, le Tribunal relève que l'article 472 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« *L'expert doit prendre en considération les observations ou réclamations des parties, et, lorsqu'elles sont écrites, les joindre à son avis si les parties le demandent.*

Il doit faire mention, dans son avis, de la suite qu'il leur aura donnée. »

Il est plus concrètement reproché à l'expert judiciaire ZEUTZIUS de ne pas avoir répondu à un courrier du mandataire de la SOCIETE1.) du 11 avril 2017.

Le Tribunal constate qu'il résulte ce qui suit du rapport en cause :

« *Dans son avis du 22 juin 2017, l'expert soussigné a donné réponse aux prises de position et doléances / revendications présentées par les avouées,*

- […]
- *Me Roland ASSA, cf. son courrier du 11 avril 2017.* » (page 27 du Rapport d'expertise judiciaire ZEUTZIUS).

Dans ce courrier du 11 avril 2017, Maître ASSA avait écrit ce qui suit :

« *Ma partie est d'avis que le confortement de type sous-œuvre préconisé par le bureau SOCIETE3.) est la cause principale des dégâts occasionnés. Après avoir constaté les dégâts suite à ce travail de sous-œuvre*

exécuté dans les règles de l'art, le bureau SOCIETE3.) a demandé des forages. Suite à l'analyse de ces forages, le bureau SOCIETE3.) a directement préconisé un rideau de micro-pieux, ce que ma partie a mis en œuvre sans délai. Partant, SOCIETE1.) est d'avis que ce sinistre provient d'une erreur dans le chef de l'ingénieur.

Pouvez-vous nous fixer à ce sujet ? » (annexe E du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Par courrier du 22 juin 2017, l'expert judiciaire ZEUTZIUS a répondu ce qui suit :

« *Je suis d'avis que la pose de micropieux dès le début de chantier, c.à d. au plus tôt que possible, aurait été la bonne solution. Bien que l'ingénieur PERSONNE5.) ait dans un premier temps préconisé cette solution, je retiens qu'il a finalement cédé aux motifs du maître de l'ouvrage (suivant Me SCHAEFFER) et approuvé la reprise en sous-œuvre avec le résultat connu.*
Je maintiens cependant mon commentaire formulé dans mon compte rendu précité. » (annexe E du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Cette dernière phrase renvoie au paragraphe 5 d'un compte rendu du 5 avril 2017 de l'expert judiciaire ZEUTZIUS, duquel il résulte ce qui suit :

« *Me LEZZERI* [pour la SOCIETE1.)] *a posé la question sur le calcul de la statique concernant d'un côté la construction de la nouvelle résidence y compris les sous-œuvres, et d'autre part la construction de l'annexe postérieure de la maison « GROUPE1.) ».*
L'expert soussigné confirme la communication de notes de calculs de confortement des fouilles par Me SCHAEFFER [pour la SOCIETE3.)].
L'expert soussigné a analysé les documents en question. Il y a lieu de préciser que tout travail d'envergure de démolition / terrassement / en sous-œuvre causera des dégâts aux anciennes constructions à fondations faibles à proximité, voire adjacentes.
Les calculs y relatifs, effectués avant travaux (!) cachent en principe des inconnus et sont sur ces points théoriques. Dans le présent cas de figure, les calculs de départ et les mesures entreprises en cours de chantier ont certes limité les dégâts. » (annexe D du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).
L'expert judiciaire ZEUTZIUS a donc répondu aux observations du mandataire de la SOCIETE1.), notamment relatives aux calculs statiques.

Il résulte de ce qui précède que ces moyens de nullité ne sont également pas fondés.

La demande de la SOCIETE1.) en nullité du Rapport d'expertise ZEUTZIUS est partant à rejeter pour être non fondée.

<u>Quant au fond</u>

Le Tribunal actuellement saisi rappelle d'emblée que conformément aux articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions et il leur incombe, conformément à la loi, d'apporter la preuve des faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Le Tribunal de céans se prononce donc sur les prétentions des parties au vu des éléments de preuve, et notamment des pièces, qui lui sont régulièrement soumis.

Quant à la demande dirigée contre PERSONNE3.)

Il y a lieu de rappeler que les consorts GROUPE1.) agissent à l'encontre d'PERSONNE3.) principalement sur base de l'article 544 du Code civil.

Les consorts GROUPE1.) font valoir que les travaux diligentés par PERSONNE3.) ont engendré dans leur chef un trouble anormal de voisinage. Les travaux entrepris au nom et pour le compte d'PERSONNE3.) auraient mis en péril la solidité de leur maison.

PERSONNE3.) y oppose que pour caractériser le trouble anormal, celui-ci devrait remplir deux conditions, à savoir être continu ou répété et dépasser ce qui est normalement supportable. Or, les consorts GROUPE1.) ne rapporteraient aucune preuve de l'existence d'un trouble anormal. Ils ne rapporteraient également pas la preuve d'une relation causale entre les troubles et leur prétendu préjudice subi.

Le Tribunal relève que l'article 544 du Code civil dispose ce qui suit :

« *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.* »

Ce texte met en relief le caractère objectif de la responsabilité basée sur les inconvénients du voisinage. Tout propriétaire a le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés, les rapports d'équilibre entre les droits respectifs des propriétaires, compte tenu des charges normales résultant du voisinage,

doivent être maintenus. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, 3ème édition, page 393).

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

Ainsi, aux termes de l'article 544 du Code civil, le propriétaire d'un immeuble peut faire sur son bien des actes matériels de construction ou de destruction, mais ce droit est exposé à certaines limites. Le propriétaire peut en effet encourir une responsabilité s'il cause dans l'exercice de son droit un dommage à autrui.

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

Le maître de l'ouvrage est responsable sur le fondement des troubles de voisinage des désordres subi par l'immeuble contigu du fait de la démolition de l'immeuble voisin qui lui appartient ou de la construction d'un immeuble nouveau (MALINVAUD et JESTAZ, Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 2ème édition, no 189) (Cour d'appel, 23 janvier 2002, no 25354).

La Cour de cassation a réaffirmé qu'il s'agissait d'une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui (Cour de cassation, 29 juin 2000, no 38/00, Pasicrisie 31, page 438).

Par voie de conséquence, les juges du fond apprécient souverainement s'il y a ou non dépassement des inconvénients normaux entre voisins, mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence.

En l'espèce, il résulte des développements des consorts GROUPE1.), et non autrement contestés à cet égard par PERSONNE3.), qu'en 2014, année lors de laquelle les travaux de démolition de la maison sise à L-ADRESSE6.) ont eu lieu, PERSONNE3.) était propriétaire de ladite maison, et donc voisin des consorts GROUPE1.), demeurant dans l'immeuble situé à L-ADRESSE1.).

Il y a partant lieu de retenir que le litige se situe dans une relation de voisinage entre propriétaires, de sorte que la responsabilité d'PERSONNE3.) peut être engagée sur base de l'article 544 du Code civil.

Conformément aux principes directeurs régissant la charge de preuve, plus amplement rappelés ci-dessus, il appartient aux consorts GROUPE1.), en leur qualité de parties demanderesses, d'établir la réalité des troubles de voisinage et du caractère anormal de ceux-ci.

Pour ce faire, les consorts GROUPE1.) se basent sur le Rapport d'expertise judiciaire ZEUTZIUS du 23 octobre 2017 (pièce no 2 d'une farde de deux pièces de Maître MAJERUS ; pièce no 8 de Maître ASSA).

Le Tribunal rappelle que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel,
18 décembre 1962, Pasicrisie 19, page 17).

Dans son rapport, l'expert judiciaire ZEUTZIUS a retenu les conclusions qui suivent :

FICHIER2.)

De manière générale, l'expert judiciaire ZEUTZIUS retient qu' « *Il est donc évident que les dégâts et désordres retenus par l'expert soussigné dans le contexte des « mouvements » de la maison « GROUPE1.) » ont leurs origines dans les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre, avec la pose d'ancrages et de micropieux, dans l'intérêt du nouvel immeuble résidentiel « ALIAS2.) », ces travaux ayant été effectués parallèlement sur les deux propriétés.* » (page 23 du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Plus précisément, pour les points I, II, IV, V et VI, l'expert judiciaire ZEUTZIUS a retenu comme cause des dégâts « *les vibrations et tassements pendant les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre dans l'intérêt de l'immeuble « ALIAS2.) »* ».

Pour les points III et VII, l'expert judiciaire ZEUTZIUS a retenu comme cause des dégâts un inachèvement en relation avec la construction voisine.

Quant au point VIII relatif au garage arrière des consorts GROUPE1.), dont une partie a été mise à nue par la démolition de la dépendance postérieure située sur le terrain d'PERSONNE3.), l'expert judiciaire ZEUTZIUS a retenu que cette dépendance a été démolie dans l'intérêt de la résidence à construire et que la « *modification d'une situation existante a donc provoqué la mise à nue d'une partie de la façade en question* ».

Quant au point X relatif au muret et la clôture de séparation sur la limite des propriétés, l'expert judiciaire ZEUTZIUS a constaté que sur le mur confectionné, respectivement ré-confectionné par la

SOCIETE1.), les tablettes de recouvrement manquaient de pente et qu'il y avait lieu de réinstaller une clôture, telle qu'elle existait auparavant.

Quant au point XII relatif à la canalisation, l'expert judiciaire ZEUTZIUS a retenu comme cause tant les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre qu' « *un mauvais état général de cette canalisation, ceci sans relation causale avec les travaux de construction* ».

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal retient que la relation directe de cause à effet entre les travaux réalisés à l'initiative d'PERSONNE3.) et les désordres et dégâts constatés dans la maison des consorts GROUPE1.) ressort du Rapport d'expertise ZEUTZIUS.

En outre, il y a lieu de relever que les dommages causés à la maison des consorts GROUPE1.) excèdent nécessairement les inconvénients ordinaires du voisinage.

Au vu de ce qui précède, la responsabilité d'PERSONNE3.) est engagée pour troubles de voisinage sur base de l'article 544 du Code civil.

Le Tribunal estime qu'PERSONNE3.) ne saurait se prévaloir dans ce cadre de la convention conclue entre les consorts GROUPE1.) et la SOCIETE1.) en date du 6 octobre 2014. S'il résulte certes de cette convention que les consorts GROUPE1.) ont accepté que la SOCIETE1.) puisse terrasser sur leur terrain et y entreposer les terres, en contrepartie de quoi la SOCIETE1.) « *réalise à ses frais les travaux de reprise en sous-œuvre nécessaires avec ancrages et tirants sous les fondations* » de la maison des consorts GROUPE1.) et s'engage à prendre « *à sa charge tous les travaux de réparations des dégâts éventuels* », le Tribunal estime que dès lors qu'il reste des dégâts non pris en charge par la SOCIETE1.), il y a lieu de retenir que les consorts GROUPE1.) peuvent valablement agir à l'encontre d'PERSONNE3.) en sa qualité de propriétaire voisin.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande des consorts GROUPE1.) dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.) sur base de l'article 544 du Code civil.

<u>Quant à la demande dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.)</u>

Les consorts GROUPE1.) estiment qu'ayant réalisé, respectivement supervisé, des travaux ayant engendré des dégâts sur leur maison, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) auraient commis une faute, respectivement auraient-elles manqué à leur devoir général de prudence et de diligence.

À l'égard de la SOCIETE1.), le Tribunal relève qu'il appartient aux consorts GROUPE1.), demandeurs au principal, d'établir une faute ou une négligence dans le chef de l'entrepreneur alors qu'à défaut d'engagement contractuel, le voisin doit, pour engager la responsabilité de ce dernier, prouver l'origine du trouble.

Il est constant en cause que les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre ont été réalisés sur demande d'PERSONNE3.) par la SOCIETE1.).

L'expert judiciaire ZEUTZIUS a retenu que « [i]*l est donc évident que les dégâts et désordres retenus par l'expert soussigné dans le contexte des « mouvements » de la maison « GROUPE1.) » ont leurs origines dans les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre, avec la pose d'ancrages et de micropieux, dans l'intérêt du nouvel immeuble résidentiel « ALIAS2.) », ces travaux ayant été effectués parallèlement sur les deux propriétés.* » (page 23 du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Le Tribunal relève ensuite, comme le fait valoir la SOCIETE1.), que le fait de s'engager à exécuter des travaux qui, inévitablement, entraîneront des dommages ne constitue pas une faute. C'est le maître de l'ouvrage qui assume en principe, à l'égard des tiers, la responsabilité des troubles causés par les travaux. Seuls les désordres évitables peuvent engager la responsabilité de l'entrepreneur à l'égard des tiers lésés par les travaux de construction. L'entrepreneur commet une faute en négligeant de prendre des mesures relativement efficaces et peu coûteuses qui auraient pu réduire la gravité du trouble causé au voisin.

En l'espèce, la SOCIETE1.) semble tirer le caractère inévitable des dégâts constatés par l'expert judiciaire ZEUTZIUS d'un compte rendu de ce dernier du 5 avril 2017, duquel il résulte ce qui suit :

« *Me LEZZERI* [pour la SOCIETE1.)] *a posé la question sur le calcul de la statique concernant d'un côté la construction de la nouvelle résidence y compris les sous-œuvres, et d'autre part la construction de l'annexe postérieure de la maison « GROUPE1.) ».*
L'expert soussigné confirme la communication de notes de calculs de confortement des fouilles par Me SCHAEFFER [pour la SOCIETE3.)].
<u>L'expert soussigné a analysé les documents en question. Il y a lieu de préciser que tout travail d'envergure de démolition / terrassement / en sous-œuvre causera des dégâts aux anciennes constructions à fondations faibles à proximité, voire adjacentes.</u>
Les calculs y relatifs, effectués avant travaux (!) cachent en principe des inconnus et sont sur ces points théoriques. Dans le présent cas de figure, les calculs de départ et les mesures entreprises en cours de chantier ont certes limité les dégâts. » [souligné par le Tribunal] (annexe D du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Le Tribunal relève toutefois que par courrier du 22 juin 2017, l'expert judiciaire ZEUTZIUS avait écrit ce qui suit :

« *Je suis d'avis que <u>la pose de micropieux dès le début de chantier</u>, c.à d. au plus tôt que possible, <u>aurait été la bonne solution</u>. Bien que l'ingénieur PERSONNE5.) ait dans un premier temps préconisé cette solution, je retiens qu'il a finalement cédé aux motifs du maître de l'ouvrage (suivant Me SCHAEFFER) et approuvé*

la reprise en sous-œuvre avec le résultat connu. » [souligné par le Tribunal] (annexe E du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Il ressort à suffisance de ce qui précède que la prise de mesures de stabilisation adéquates et suffisantes, le cas échéant par la pose de micropieux, ce que la SOCIETE1.) ne pouvait ignorer en tant que professionnelle de la construction, aurait vraisemblablement évité un tassement, sinon du moins aurait considérablement réduit l'envergure des dégâts à la maison des consorts GROUPE1.).

D'ailleurs, il résulte des explications des parties à l'instance que suite à la constatation des dégâts, des micropieux ont été utilisés pour stabiliser l'immeuble des consorts GROUPE1.).

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir une faute dans le chef de la SOCIETE1.), qui a l'obligation de réaliser les travaux sans causer un dommage à autrui.

Il y a lieu de relever à cet endroit que l'expert judiciaire ZEUTZIUS a exclu tout autre cause des dégâts relatifs au tassement dans les termes suivants :

« *Il est donc évident que les dégâts et désordres retenus par l'expert soussigné dans le contexte des « mouvements » de la maison « GROUPE1.) » ont leurs origines dans les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre, avec la pose d'ancrages et de micropieux, dans l'intérêt du nouvel immeuble résidentiel « ALIAS2.) », ces travaux ayant été effectués parallèlement sur les deux propriétés.*

Il semble inutile à l'expert de revenir encore sur des revendications quant à d'autres éventuelles origines des dégâts, telle que la construction en hauteur et la statique de l'agrandissement de l'annexe « GROUPE1.) ». » [souligné par le Tribunal] (page 23 du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Partant, la SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir du fait que les consorts GROUPE1.) ont exécuté des travaux ultérieurement aux siens pour tenter de s'exonérer de sa responsabilité.

En outre, dans la mesure où le Tribunal a d'ores et déjà retenu que l'expert judiciaire ZEUTZIUS s'est prononcé quant aux calculs statiques, la demande de la SOCIETE1.) en institution d'un complément d'expertise n'est pas pertinente et est partant à rejeter pour être non fondée.

Il faut partant retenir que la SOCIETE1.) engage en principe sa responsabilité à l'égard des consorts GROUPE1.) pour ce qui est des « *mouvements* » de la maison et les inachèvements constatés par l'expert judiciaire ZEUTZIUS.

Il en va de même concernant le mur mitoyen confectionné, respectivement ré-confectionné par la SOCIETE1.), dont l'expert judiciaire ZEUTZIUS a constaté que les tablettes de recouvrement manquaient

de pente.

Toutefois, *a contrario*, tant l'enlèvement de la clôture pour permettre le terrassement et l'entrepôt des terres, que les dégâts au garage des consorts GROUPE1.) par la démolition de la dépendance adjacente sise sur le terrain d'PERSONNE3.), doivent être considérés comme inévitables et ne sauraient partant donner lieu à une responsabilité de la SOCIETE1.) à l'égard des voisins, en l'occurrence les consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) entendent également engager la responsabilité de la SOCIETE2.), société d'architectes mandatée par PERSONNE3.). Ils font dans ce cadre valoir que la SOCIETE2.) avait été chargée d'une mission de surveillance, emportant une obligation de résultat.

Le Tribunal relève que l'architecte ne saurait être responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courant de l'entrepreneur et des autres corps de métiers (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, 2014, page 640, no 621).

Indépendamment de la question d'une mission partielle ou complète de la SOCIETE2.), force est de constater que les consorts GROUPE1.), se limitant à invoquer l'obligation de surveillance des travaux par l'architecte, n'établissent, ni même n'allègue aucune faute concrète dans le chef de la SOCIETE2.).

Leur demande est partant à rejeter pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.).

Quant à la demande incidente en garantie d'PERSONNE3.) contre la SOCIETE1.)

PERSONNE3.) demande à voir condamner la SOCIETE1.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre par le Tribunal au cas où ce dernier ferait droit à la demande principale des consorts GROUPE1.).

Le Tribunal relève que le voisin condamné pour trouble du voisinage peut exercer un droit de recours contre le tiers – très souvent un entrepreneur de constructions – dont la faute est la cause véritable du dommage, ce recours aboutissant à une garantie intégrale de la condamnation prononcée contre le propriétaire – maître de l'ouvrage – à moins qu'une faute de celui-ci, en relation causale avec le dommage, ne soit établie. Le recours du propriétaire contre l'entrepreneur ne découle pas de la théorie des troubles de voisinage, mais du droit commun de la responsabilité civile (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, 2014, no 361, pages 413 et 414).

Le maître de l'ouvrage et propriétaire qui fait effectuer des travaux à son immeuble ou sur son fonds, déclaré responsable du préjudice causé à un immeuble voisin sur base de l'article 544 du Code civil, peut recourir contre l'entrepreneur dont la faute est la cause véritable du dommage, ce recours

aboutissant à une garantie intégrale de la condamnation prononcée contre le propriétaire maître de l'ouvrage, à moins qu'une faute de celui-ci, en relation causale avec le dommage, ne soit établie (Cour d'appel, 8 avril 1998, Pasicrisie 31, page 28).

Ce recours en garantie est de nature contractuelle (Cour d'appel, 13 décembre 2000, rôle nos 23495 et 23496 ; Cour d'appel, 18 avril 2012, rôle nos 34816, 35184 et 35458 ; Cour d'appel, 18 décembre 201, rôle no 35931).

L'action en garantie diligentée par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs est de nature contractuelle ; elle ne prospère que par la preuve de la faute du ou des constructeurs. Les obligations contractuelles des constructeurs, qualifiées généralement d'obligations de résultat, n'engagent ceux-ci qu'en cas de faute prouvée, en cas de garantie. Dans ce cas le « résultat » ne concerne que la perfection de l'ouvrage, non les dommages aux tiers. L'exclusion de la notion de garde (du chantier) dans cette hypothèse est clairement affirmée (JCl. civil, fasc. 355-50, construction, responsabilité délictuelle des constructeurs, no 53-55).

L'obligation de l'entrepreneur de ne pas causer de dommage au voisin est donc une obligation de moyens.

Il appartient donc au maître de l'ouvrage, en l'occurrence PERSONNE3.), de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la SOCIETE1.).

En l'espèce, le Tribunal a d'ores et déjà retenu une faute de la SOCIETE1.) dans le cadre de la demande dirigée par les consorts GROUPE1.) à l'encontre d'PERSONNE3.) pour ce qui concerne les inachèvements et les « *vibrations et tassements pendant les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre dans l'intérêts de l'immeuble « ALIAS2.) »* ». La pente insuffisante sur le mur mitoyen devait également être considérée comme une faute de la SOCIETE1.).

Toutefois, tel n'est pas le cas en ce qui concerne les points VIII (mise à nue d'une partie de la façade du garage des consorts GROUPE1.) suite à la démolition d'une dépendance adjacente sise sur le terrain d'PERSONNE3.)) et X (pour ce qui concerne l'enlèvement de la clôture pour permettre le terrassement et l'entrepôt de terres), alors qu'une faute de la SOCIETE1.) laisse d'être établie dans ce cadre et qu'il s'agit de travaux qui, inévitablement, entrainaient des dommages.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande incidente d'PERSONNE3.) dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.) pour autant qu'elle concerne les inachèvements, les travaux de démolition, de terrassement et de reprise en sous-œuvre, ainsi que la pente insuffisante du mur mitoyen.

<u>Quant à la demande en intervention en garantie formulée par la SOCIETE1.) à l'encontre d'SOCIETE3.)</u>

Par voie d'assignation en intervention, la SOCIETE1.) a demandé à voir condamner la SOCIETE3.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le rôle principal.

Le Tribunal rappelle que l'expert judiciaire ZEUTZIUS s'est prononcé quant aux causes et origines des dégâts. Dans ce cadre, ledit expert a encore retenu qu' « *Il semble inutile à l'expert de revenir encore sur des revendications quant à d'autres éventuelles origines des dégâts, telle que la construction en hauteur et la statique de l'agrandissement de l'annexe « GROUPE1.) ».* » [souligné par le Tribunal] (page 23 du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

L'expert judiciaire ZEUTZIUS a donc pris en compte les calculs statiques effectués par la SOCIETE3.) et retenu que ceux-ci n'étaient pas en lien avec les dégâts constatés à la maison des consorts GROUPE1.).

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de retenir que la SOCIETE1.) n'établit pas à suffisance de droit une faute dans le chef de la SOCIETE3.) en relation causale avec les dégâts constatés à la maison des consorts GROUPE1.).

Sa demande en intervention est partant à rejeter pour être non fondée.

Quant aux préjudices des consorts GROUPE1.)

Il y a lieu de rappeler que les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation des montants suivants :

- 59.241,40 euros TTC au titre des frais de remise en état,
- 60.000 euros à titre de perte de revenu locatif,
- 25.651,92 euros ventilé comme suit :
  - 16.116,53 euros à titre de remboursement des frais d'expertise,
  - 9.538,39 euros à titre de remboursement des frais et honoraires versés au précédent mandataire, Maître GRUMBERG,
  - 5.850 euros à titre de remboursement des frais et honoraires versés à leur mandataire actuel, Maître MAJERUS,

soit un montant total de 144.896,32 euros + p.m. à titre de préjudice matériel, ainsi que la somme de 30.000 euros à titre de réparation de leur préjudice moral.

Ces préjudices sont contestés par les parties assignées.

Le Tribunal relève d'emblée que les demandes en remboursement des frais d'expertise et en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés seront analysées dans le cadre des demandes accessoires.

- Quant aux travaux de remise en état

Il y a lieu de relever que la SOCIETE1.) offre de réparer en nature les dégâts causés à la maison des consorts GROUPE1.), ceux-ci s'opposant toutefois à une telle réparation en nature.

Le Tribunal relève que la réparation en nature est le mode de réparation le plus adéquat non seulement en matière contractuelle, mais encore en matière délictuelle. Le dommage est effacé et la victime remise dans le *statu quo ante*.

Il est de principe que tant que l'exécution du contrat est possible, les parties se doivent d'y procéder. Le créancier a donc le droit d'exiger du débiteur l'exécution des prestations commises.

En contrepoint de la règle précédente, le créancier ne peut pas refuser l'exécution offerte par le débiteur et déclarer préférer une indemnité, l'essentiel étant que l'offre du débiteur soit de nature à satisfaire le créancier, ce qui relève de l'appréciation des juges du fond, restant libre de choisir le mode de réparation qu'ils estiment le plus approprié (*cf*. LE TOURNEAU & CADIET, Droit de la responsabilité, Dalloz, édition 1996, no 1254 et s.).

Le débiteur de la réparation n'a toutefois pas un droit acquis à exécuter lui-même l'obligation mal exécutée (*cf*. Cass. civ. fr. 3ème, 6 juin 1972, cité dans Albert CASTON, La Responsabilité des Constructeurs, no 494, Editions de l'actualité juridique, 1974).

D'autre part, l'auteur d'un dommage peut toujours proposer une réparation en nature dans son chef, et la victime peut la refuser si elle a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas convenablement de la tâche, voire dans un délai raisonnable (*cf*. Cour d'appel, 6 décembre 2000, no 24168 du rôle ; Cour d'appel, 26 avril 2000, no 15348 du rôle).

En l'espèce, il y a lieu de relever qu'en plus de 10 ans depuis la constatation des désordres, les parties n'ont pas réussi à se mettre d'accord quant à une exécution en nature, respectivement quant à un délai dans lequel la SOCIETE1.) aurait dû intervenir.

Force est de constater que les relations entre parties sont tendues, exacerbées par la présente instance. La perte de confiance des consorts GROUPE1.) dans la SOCIETE1.) est à qualifier de réelle.

Au vu de ces circonstances, une réparation en nature des désordres s'avère inopportune.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande des consorts GROUPE1.) en réparation par équivalent.

En l'espèce, l'expert judiciaire ZEUTZIUS avait chargé l'entreprise SOCIETE5.), respectivement SOCIETE6.) d'établir une offre pour la remise en état.

L'expert judiciaire ZEUTZIUS a ainsi retenu ce qui suit :

« *L'expert soussigné a examiné et approuvé les positions et les prix unitaires proposés par l'entreprise* [SOCIETE5.), respectivement SOCIETE6.)]. » (page 30 du Rapport d'expertise ZEUTZIUS).

Il y a lieu de rappeler que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pasicrisie 19, page 17).

Ainsi, le Tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

Le Tribunal constate que l'expert judiciaire ZEUTZIUS s'est prononcé sur les frais de remise en état. Le fait que la SOCIETE1.) verse des devis d'autres entreprises à moindre tarif ne suffit pas pour s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire ZEUTZIUS.

En l'occurrence, ledit expert a retenu ce qui suit :

FICHIER3.)

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de déclarer fondée la demande des consorts GROUPE1.) dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.) pour le montant réclamé de (50.633,68 + 17% TVA =) 59.241,40 euros à titre de frais de remise en état.

Dans la mesure où la SOCIETE1.) n'est pas tenue de la réparation du garage des consorts GROUPE1.) et de la pose d'un grillage, il y a lieu de les déduire des condamnations à prononcer.

Selon le chiffrage de l'expert judiciaire ZEUTZIUS, qui approuve le devis de l'entreprise SOCIETE5.), les frais à déduire sont les suivants :

- les frais de fourniture et pose d'un grillage sur mur se chiffrent à 1.725 euros HTVA, soit 2.018,25 euros TTC, et
- les frais relatifs à la réfection du garage des consorts se chiffrent à (539 + 315,50 + 1.231,25 + 1.810,60 + 1.732,25 =) 5.628,60 euros HTVA, soit 6.585,46 euros TTC.

Les demandes principale initiée par les consorts GROUPE1.) et incidente en garantie formulée par PERSONNE3.) à l'encontre de la SOCIETE1.) sont partant à déclarer fondée à concurrence du montant de (59.241,40 - 2.018,25 - 6.585,46 =) 50.637,69 euros TTC.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de condamner *in solidum* PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de
50.637,69 euros TTC.

Il y a lieu de condamner PERSONNE3.) seul à payer aux consorts GROUPE1.) le surplus, en l'occurrence le montant de (6.585,46 + 2.018,25 =)
8.603,71 euros.

Il y a finalement lieu de condamner la SOCIETE1.) à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne à concurrence du montant de 50.637,69 euros TTC.

Il y a lieu d'accorder les intérêts au taux légal sur ces montants à compter du 31 janvier 2018, date de la demande en justice valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

- Quant à la perte de revenu locatif

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'un montant de (1.000 euros x 20 mois x 3 appartements =) 60.000 euros à titre de perte de revenu locatif, alors que les travaux de transformation de leur immeuble avaient pour objet la création de trois appartements d'une surface d'environ 70 m^2. Ces travaux auraient dû être suspendus entre le 8 décembre 2015 et le 4 juillet 2017.

Le Tribunal constate toutefois que ni la réalisation de trois appartements, ni une réelle intention de louer ces appartements ne résultent des pièces versées aux débats.

Aucune mise en location, voire offre en location, n'est versée aux débats.

Il résulte au contraire des conclusions des consorts GROUPE1.) qu'ils ont déclaré leur domicile à l'adresse de l'immeuble litigieux et qu'il faut partant admettre qu'ils l'occupent eux-mêmes.

La demande des consorts GROUPE1.) en allocation d'un montant de
60.000 euros à titre de perte de revenu locatif est partant à rejeter pour être non fondée.

- Quant au préjudice moral

Les consorts GROUPE1.) formulent une demande en allocation de dommages et intérêts à hauteur de 30.000 euros à l'encontre d'PERSONNE3.), la SOCIETE1.) et la SOCIETE2.) pour le préjudice moral qu'ils indiquent avoir subi en raison des dégâts causés par les travaux réalisés chez leur voisin, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu des développements qui précèdent, dans la mesure où la responsabilité de la SOCIETE2.) n'a pas été retenue, il y a d'ores et déjà lieu de déclarer la demande formulée à son encontre non fondée.

Le Tribunal relève ensuite que les troubles de voisinage peuvent donner lieu à la condamnation du voisin au paiement d'une indemnité en réparation du préjudice moral engendré par le trouble. Les dommages-intérêts peuvent réparer le préjudice non seulement passé ou actuel, mais encore futur, voire potentiel (*cf*. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, 2014, no 360, page 412).

Le préjudice subi doit être apprécié *in concreto* (*cf.* Cour d'appel, 27 mars 2024, no CAL-2023-00128 du rôle).

Il en est de même du préjudice découlant de la responsabilité délictuelle de droit commun, dans le cadre de laquelle la victime doit prouver l'existence et l'étendue de son préjudice.

En l'espèce, il ressort de ce qui précède, et notamment du Rapport d'expertise ZEUTZIUS que les consorts GROUPE1.) ont subi d'importants dégâts sur leur maison, au cours de l'année 2014, en raison des travaux de construction voisins ordonnés par PERSONNE3.) et réalisés par la SOCIETE1.).

Le Tribunal retient que l'existence de ce trouble anormal causé par les travaux ordonnés par PERSONNE3.) est de nature à justifier la demande en réparation du préjudice moral subi par les consorts GROUPE1.).

Par ailleurs, dans la mesure où les consorts GROUPE1.) ont également subi ces dégâts en raison de la réalisation des travaux de manière non conforme aux règles de l'art par la SOCIETE1.), ils doivent également être indemnisés par cette dernière de leur préjudice moral.

La demande des consorts GROUPE1.) en allocation de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi doit dès lors être déclarée fondée pour le montant fixé *ex aequo et bono* par le Tribunal à hauteur de 2.000 euros.

Il y a partant lieu de condamner *in solidum* PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) à payer aux consorts GROUPE1.) le montant de 2.000 euros à titre de réparation du préjudice moral sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant aux demandes accessoires

Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les consorts GROUPE1.) demandent à voir condamner les parties assignées à leur rembourser les frais et honoraires d'avocat à hauteur de 9.538,39 euros pour leur ancien mandataire Maître GRUMBERG et à

hauteur de 5.850 euros pour leur mandataire actuel.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, page 54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, page 1127).

En l'espèce, le Tribunal a retenu la responsabilité tant d'PERSONNE3.) que celle de la SOCIETE1.) en relation avec les travaux entrepris et ayant causé des dégâts à l'immeuble appartenant aux consorts GROUPE1.). La demande des consorts GROUPE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés est partant à déclarer fondée en principe à leur égard.

Toutefois, les consorts GROUPE1.) ne versent aucun mémoire de frais et honoraires final, ni un état détaillé des prestations réalisées. Le Tribunal est dès lors dans l'impossibilité de vérifier la réalité et la nature des prestations censées correspondre aux honoraires réglés et n'est donc pas en mesure de vérifier la réalité du préjudice allégué.

Il s'ensuit que les consorts GROUPE1.) n'établissent pas leur préjudice en lien causal avec la faute d'PERSONNE3.) et la SOCIETE1.).

Leur demande de ce chef est à déclarer non fondée.

Quant aux indemnités de procédure

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation d'PERSONNE3.) et des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PERSONNE3.) sollicite la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

La SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros.

SOCIETE2.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

La SOCIETE3.) demande à voir condamner la SOCIETE1.), sinon les « *parties adverses* » au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

S'agissant des demandes réciproques 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 (*cf.* Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, page 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts GROUPE1.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

Leur demande dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.) est toutefois à rejeter pour être non fondée.

PERSONNE3.) et la SOCIETE1.), parties ayant succombé en leurs moyens, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Quant à la demande de la SOCIETE2.), il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros.

Quant au rôle d'intervention, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) à payer à la SOCIETE3.) une indemnité de procédure à hauteur de 1.500 euros.

Quant à l'exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les consorts GROUPE1.), 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 (*cf.* Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pasicrisie 23, page 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.

Quant aux frais et dépens

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

Au vu de l'issue de l'instance principale, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance dirigée à leur encontre, y compris les frais d'expertise ZEUTZIUS.

Les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.) sont toutefois à laisser à charge des consorts GROUPE1.) et il y a lieu d'en ordonner la distraction au profit de Maître Tom FELGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant au rôle d'intervention, il y a lieu de laisser les frais et dépens de l'instance à charge de la SOCIETE1.) et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Eliane SCHAEFFER, qui la demande, affirmant en voir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

rejetant le moyen de nullité tant de l'assignation principale que de l'assignation en intervention,

déclare recevable les demandes principale et en intervention, ainsi qu'incidente,

rejetant la demande tendant à la nullité du rapport de l'expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS du 23 octobre 2017,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.),

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence du montant de 59.241,40 euros la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.),

déclare fondée à concurrence de 50.637,69 euros la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.),

dit que la responsabilité d'PERSONNE3.) et de la SOCIETE1.) est encourue *in solidum* à concurrence du montant de 50.637,69 euros,

partant, condamne *in solidum* PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 50.637,69 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2018, jusqu'à solde,

condamne en outre PERSONNE3.) seul à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 8.603,71 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2018, jusqu'à solde,

condamne la SOCIETE1.) à tenir PERSONNE3.) quitte et indemne à concurrence du montant de 50.637,69 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 31 janvier 2018, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'un montant de 60.000 euros à titre de perte de revenu locatif,

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence de 2.000 euros la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation de dommage et intérêts pour préjudice moral pour autant que dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.) et de la SOCIETE1.),

partant, condamne *in solidum* PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000 euros,

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence de 2.000 euros la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.) et de la SOCIETE1.),

partant, condamne PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.),

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives d'PERSONNE3.) et de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de la SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE2.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de la SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à la SOCIETE3.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance principale dirigée à leur encontre, y compris les frais d'expertise ZEUTZIUS,

laisse à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les frais et dépens de l'instance principale pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE2.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Tom FELGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

laisse les frais et dépens de l'instance dirigée à l'encontre de la SOCIETE3.) à charge de la SOCIETE1.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Eliane SCHAEFFER, qui la demande, affirmant en voir fait l'avance.