

Audience publique du vendredi dix-neuf octobre deux mille dix-huit

Numéros 85283, 89597 et 95150 du rôle (jonction)

Composition:

Paule MERSCH, vice-président,
Philipp ZANGERLÉ, juge
Stéphane SANTER, juge,
Marc ESPEN, greffier.

I.

ENTRE

la société de droit luxembourgeois **PASTAMANO Sàrl & Cie. Secs**, déclarée en état de faillite par jugement no F381/2018 du 18 mai 2018, établie et ayant son siège social à L-1618 Luxembourg, 2, rue des Gaulois, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 58.314, représentée par son curateur Maître Maïka SKOROCHOD actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Yves TAPELLA, remplaçant l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 7 novembre 2003,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme **EXPRESS SERVICES**, établie et ayant son siège social à L-1471 Luxembourg, 310, route d'Esch, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 4.516,

défenderesse aux fins du prédit exploit Yves TAPELLA,

ayant initialement comparu par Maître André MARC, comparant actuellement par Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.

ENTRE

la société de droit luxembourgeois **PASTAMANO Sàrl & Cie. Secs**, déclarée en état de faillite par jugement no F381/2018 du 18 mai 2018, établie et ayant son siège social à L-1618 Luxembourg, 2, rue des Gaulois, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 58.314, représentée par son curateur Maître Maïka SKOROCHOD actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, remplaçant l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 juillet 2004,
défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

A.), gérant de société en retraite, demeurant à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit Geoffrey GALLE,
demandeur par reconvention,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

III.

ENTRE

la société de droit luxembourgeois **PASTAMANO Sàrl & Cie. Secs**, déclarée en état de faillite par jugement no F381/2018 du 18 mai 2018, établie et ayant son siège social à L-1618 Luxembourg, 2, rue des Gaulois, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 58.314, représentée par son curateur Maître Maïka SKOROCHOD actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLE, remplaçant l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 12 avril 2005,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, pris en la personne de son Ministre d'Etat, Premier Ministre, actuellement en fonctions, assigné en ses bureaux à L-1352 Luxembourg, Hôtel de Bourgogne, 4, rue de la Congrégation,

défendeur aux fins du prédit exploit Geoffrey GALLE,

comparant par Maître Alain RUKAVINA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendu la société de droit luxembourgeois Pastamano Sàrl & Cie. Secs en faillite, par l'organe de son mandataire Maître Benoît ENTRINGER, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu la société anonyme Express Services, par l'organe de son mandataire Maître Emilie WATY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian JUNGERS, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu **A.)**, par l'organe de son mandataire Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc BADEN, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, par l'organe de son mandataire Maître Sabrina SOUSA, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 15 décembre 2017.

Revu le jugement rendu par le Tribunal de céans en date du 16.12.2004 dont le dispositif est conçu comme suit :

« statuant contradictoirement;

avant tout autre progrès en cause ; invite la partie demanderesse à établir qu'elle n'est pas forclosée pour agir, de qualifier à cet effet le vice dont elle fait état et de prendre position par rapport à la clause excluant la responsabilité du vendeur pour les vices apparents et cachés telle que figurant dans l'acte de vente sub « Allgemeine Verfügungen » ;

refixe l'affaire à la conférence mise en état du mercredi 2 février 2005, à 15.00 heures, salle 35, deuxième étage du Palais de justice. »

Revu le jugement rendu par le Tribunal de céans en date du 18.5.2007 dont le dispositif est conçu comme suit :

« statuant contradictoirement, le ministère public entendu;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 18 avril 2007 ;

surseoit à statuer en attendant la décision des juridictions pénales. »

Comme suite à l'arrêt de la cinquième chambre de la Cour d'appel siégeant en matière correctionnelle rendu en date du 21.1.2014, les mandataires ont repris leurs échanges de conclusions.

Aux fins d'une bonne compréhension des tenants et aboutissants de l'affaire, le Tribunal entend reprendre l'ensemble des moyens et prétentions des parties au litige.

L'affaire comprend trois volets:

- l'action dirigée par la société PASTAMANO à l'encontre de la SA EXPRESS SERVICES
- l'action dirigée par la société PASTAMANO à l'encontre de **A.)**
- l'action dirigée par la société PASTAMANO à l'encontre de l'ETAT du Grand-Duché de Luxembourg

Le Tribunal tient à relever que la société PASTAMANO a été déclarée en état de faillite en date du 18 mai 2018. A l'audience des plaidoiries, Maître Benoît ENTRINGER a déclaré avoir reçu mandat du curateur, Maître Maïka SKOROCHOD, représentant la société PASTAMANO en faillite. Il convient de lui en donner acte.

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

QUANT A L'ACTION DIRIGEE A L'ENCONTRE DE LA SA EXPRESS SERVICES

La **société PASTAMANO** a, par exploit du 7.11.2003, fait donner assignation à la SA EXPRESS SERVICES sur base des articles 1641 et suivants du Code civil aux fins d'obtenir la restitution d'une partie du prix qu'elle a payé pour le bien immobilier acquis de la part de l'assignée, soit le montant de 300.000 euros et l'allocation d'une indemnisation de l'ordre de 300.000 euros, ce montants à augmenter des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a sollicité la majoration du taux d'intérêt légal, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de ses prétentions, la société PASTAMANO fait exposer :

- que suivant acte notarié du 21.12.1998, elle a acquis de la part de la SA EXPRESS SERVICES un immeuble défini à l'acte comme « *eine Immobilie gelegen zu Pulvermühle – mit sämtlichen An- und Zubehör- und eingetragen im Kataster wie folgt :*

Gemeinde Luxemburg, frühere Gemeinde Hamm, Sektion B von Pulvermühl, -Nummer (...), Ort genannt « rue (...)», Werkstatt, gross 26 Ar 60 Centiar » au prix de 14.500.000 LUF, soit 359.445,61 euros,

- qu'après quelques transformations, elle a loué les lieux comme bureaux à deux sociétés, la SA Artemis Information Management et la SA DS Corporation, dont les baux ont commencé le 1.5.2001, respectivement le 1.10.2001,

- qu'en été 2003, elle a été informée par ses locataires que les lieux loués étaient malsains parce que dégageant un produit nocif causant une gêne aux salariés occupés dans les locaux,

- que par la suite, les locataires ont entamé des procédures devant la juridiction du bail à loyer afin d'obtenir une expertise contradictoire pour constater l'existence du produit nocif et sa provenance dans les lieux,

- qu'elle a fait intervenir la SA EXPRESS SERVICES dans ces procédures afin de s'entendre déclarer communes les expertises à intervenir actuellement en cours,

- qu'il y a de bonnes raisons de croire que les émissions nocives dont se plaignent les employés des locataires proviennent des « *Altlasten* » d'une exploitation de nettoyage à sec dans les lieux avant la vente du 21.12.1998,

- qu'au moment de cette vente était applicable la loi du 9.5.1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes qui en son article 9, alinéa final prévoyait que « *toute cessation d'activité doit être déclarée à l'autorité qui a délivré l'autorisation et qui fixera les conditions pour assurer la décontamination, la démolition des immeubles, l'assainissement du sous-sol et*

la remise en état du site. »,

- que d'après les renseignements obtenus par la requérante, cette disposition de police et donc d'ordre public n'a pas été respectée avant la vente, ce que la venderesse en tant que professionnelle avertie ne pouvait ignorer.

La SA EXPRESS SERVICES devrait ainsi répondre des vices cachés de la chose vendue rendant l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné, c'est-à-dire servir d'immeuble de bureaux.

La requérante demande à être indemnisée de la perte de valeur de l'immeuble et de tout préjudice accru ou à venir pour assurer la décontamination des lieux, des frais divers, de la perte de loyers, des frais de décontamination et des honoraires d'experts et d'avocats qu'elle a dû exposer.

Pour la perte de valeur, la requérante réclame le montant de 300.000 euros. La requérante sollicite en outre l'allocation d'un montant indemnitaire de 300.000 euros sur base de l'article 1645 du Code civil.

La **SA EXPRESS SERVICES** conclut au débouté de la demande adverse.

S'agissant du prétendu vice caché affectant l'immeuble vendu, la SA EXPRESS SERVICES fait d'abord valoir l'absence de preuve du vice, aucune pièce versée en cause par la requérante ne documentant la contamination du site.

La société PASTAMANO n'aurait jamais indiqué au vendeur qu'elle souhaitait utiliser l'immeuble en tant qu'immeuble administratif avec surfaces de bureau. Au moment de la vente, l'immeuble consistait en un site industriel et il n'y aurait eu aucun motif raisonnable de croire que l'acheteur installerait des surfaces de bureau. L'absence d'une qualité non convenue au moment de la vente ne saurait constituer un vice.

La SA EXPRESS SERVICES conteste encore le caractère caché du vice. La requérante aurait été au courant du fait qu'une analyse de sol a été effectuée par la société Hannover Umwelttechnik GmbH, ce rapport documentant une contamination du sol. L'acheteur aurait eu connaissance de ce rapport. L'acheteur aurait donc eu connaissance du vice, étant donné que le vendeur le lui aurait déclaré. Toute autre personne aurait pu prendre connaissance de ce rapport que la SA EXPRESS SERVICES aurait transmis à l'Administration de l'Environnement suivant courrier du 8.9.2003.

Au reproche adverse suivant lequel la SA EXPRESS SERVICES n'aurait pas respecté les dispositions de la loi du 9.5.1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes avant la vente, cette dernière rétorque qu'elle n'était pas l'exploitante de l'entreprise de nettoyage à sec, mais la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec. La SA EXPRESS SERVICES n'aurait jamais été

que propriétaire de l'atelier qui, par contrat du 11.1.1985, aurait été donné en location à la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec. En date du 16.12.1996, le contrat de bail aurait été cédé à la société en commandite simple Piemont Hôtel sàrl et cie secs dont **B.)** était l'un des associés commandités, de sorte que **B.)** aurait eu connaissance de la qualité de l'immeuble depuis l'année 1996 au moins. En 1998, la société PASTAMANO, également représentée par **B.)**, a acheté l'immeuble de sorte qu'elle ne saurait faire valoir ne pas avoir eu connaissance du vice.

Par ailleurs il faudrait relever que le prix de vente a été presque dérisoire de sorte qu'il faudrait admettre que les parties ont tenu compte du passé du site pour déterminer le prix.

L'acheteur aurait eu connaissance du fait que l'immeuble servait de site industriel de sorte qu'en tant qu'acquéreur normalement prudent et diligent, il n'aurait pas transformé l'immeuble en immeuble administratif sans entamer préalablement une procédure de décontamination. La requérante n'aurait en l'occurrence ni commandé d'analyse de sol, ni même demandé une autorisation dite commodo-incommodo pourtant nécessaire pour des surfaces de bureaux supérieures à 1.200 m².

A titre subsidiaire, la SA EXPRESS SERVICES fait valoir que si le Tribunal devait estimer que la preuve du fait que l'acheteur avait connaissance du vice n'était pas rapportée, il y aurait lieu d'examiner si l'acheteur pouvait légitimement ignorer le vice en cause.

Dans ce contexte, elle fait valoir que la société PASTAMANO était représentée à l'acquisition par **B.)**, entrepreneur de constructions qui devrait être considéré comme acheteur averti agissant dans le cadre de ses compétences techniques spéciales, le vendeur n'étant qu'une entreprise ayant pour activité le nettoyage de bâtiments. L'acheteur aurait dès lors dû raisonnablement procéder aux vérifications qui s'imposaient.

La SA EXPRESS SERVICES fait encore plaider la prévisibilité du vice eu égard à l'exploitation d'une activité précédente de nettoyage à sec sur le site.

S'agissant de l'antériorité du vice au transfert des risques, la SA EXPRESS SERVICES fait valoir qu'il n'est pas contesté que le « vice » existait au moment de la vente et que les défauts ont même été indiqués à la partie acquéreuse.

La SA EXPRESS SERVICES fait ensuite plaider que le contrat de vente immobilière comporte une clause de non-garantie. Etant donné qu'en l'espèce, le vendeur n'a pas caché le vice et que l'acheteur a été averti, la clause de non-garantie trouverait à s'appliquer.

La SA EXPRESS SERVICES fait encore plaider la tardiveté de l'action pour non-respect du bref délai de dénonciation prévu à l'article 1648 du Code civil. Elle fait valoir que le vendeur aurait eu connaissance du rapport Hannover Umwelttechnik dressé en 1988 au moment de la vente, sinon qu'elle aurait dû constater le vice au plus tard au moment de la transformation et de la rénovation de l'immeuble, ce qui rendrait son action tardive.

La SA EXPRESS SERVICES fait ensuite plaider la faute, sinon le fait exonératoire de responsabilité de la victime, étant donné que la sàrl PASTAMANO aurait transformé un immeuble ayant servi à une exploitation industrielle en immeuble administratif sans procéder à une vérification des risques d'environnement et à une décontamination du site. Si la demanderesse n'avait pas transformé le bâtiment en surfaces de bureaux, aucun dommage ne lui serait accru.

Enfin la SA EXPRESS SERVICES sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 NCP.

La **société PASTAMANO** réplique d'abord par des précisions factuelles dans leur ordre chronologique.

Elle fait ainsi exposer

- qu'en date du 7.1.1985 a été constituée par **A.)**, son épouse **C.)** et **D.)** une société à responsabilité limitée du nom de EXPRESS Nettoyage à sec sàrl ayant pour objet une entreprise de nettoyage à sec et de blanchisserie,

- qu'en date du 11.1.1985, la SA EXPRESS SERVICES a signé avec la sàrl EXPRESS Chemische Reinigung une convention dont les points 1 et 2 stipulent ce qui suit :

1) Herr A.) verpflichtet sich eine sàrl mit der Firmenbezeichnung « Express Chemische Reinigung » zu gründen. Die Express Chemische Reinigung sàrl führt auf eigene Rechnung und unter dem Namen « Express Chemische Reinigung » den Betriebsteil chemische Reinigung, der bisher von der Express SA betrieben wurde fort. Als Übernahmzeitpunkt und Beginn dieses Vertrages wird der 1. Januar 1985 vereinbart. Soweit die sàrl Express Chemische Reinigung zum 1. Januar 1985 noch nicht gegründet ist, haftet Herr A.) persönlich für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag. Die Express Chemische Reinigung sàrl verpflichtet sich ihre Firmierung um den Familiennamen des alleinigen Gesellschafters « (...) » zu ergänzen.

2) Die Fa. Express SA vermietet der Fa. Express Chemische Reinigung sàrl das Gebäude 1, rue du Fort Dumoulin, Luxemburg-Pulvermühle sowie sämtliche Gegenstände des unbeweglichen Anlagevermögens, wie sie wertmässig in der Bilanz zum 31.12.1984 enthalten und im übrigen der Mieterin bekannt sind, auf die Dauer von 15 Jahren.

- qu'en date du 6.9.1988, la Hannover Umwelttechnik GmbH, en abréviation HUT, a déposé un rapport d'expertise « *Bericht über Untersuchungen auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHW) auf dem Werksgelände*

der Express SERVICES SA in Luxemburg »,

- que par acte du notaire Schwachtgen du 29.12.1988, la SA EXPRESS SERVICES a vendu à la snc Wisser & Scholer le site du Fort Dumoulin,
- que celle-ci a rétrocédé en date du 10.12.1996 le même immeuble de nouveau à la SA EXPRESS SERVICES,
- que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13.12.1996, la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec s'est mise en liquidation,
- qu'en date du 16.12.1996, elle a cédé son bail à la secs Piemont sàrl et cie,
- qu'en date du 20.12.1996, la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec a été mise en état de faillite,
- qu'en date du 21.12.1998, la SA EXPRESS SERVICES a vendu à la société PASTAMANO l'immeuble en question.

La société PASTAMANO soutient qu'il résulterait de cette chronologie que la SA EXPRESS SERVICES a jusqu'au 1.1.1985 exploité le nettoyage à sec du Fort Moulin et que depuis cette date jusqu'à sa mise en liquidation, respectivement jusqu'à sa faillite, la sàrl EXPRESS a assuré cette exploitation.

La société PASTAMANO se réfère ensuite au rapport d'expertise EUROFINs dressé fin septembre 2004 dans le cadre de l'instance judiciaire l'opposant à ses locataires devant le Justice de Paix siégeant en matière de bail à loyer.

Ce rapport d'expertise aurait permis d'établir

- que depuis de longues années, suite à l'utilisation réitérée de produits chimiques de type perchloréthylène et tétrachloréthylène, le sol du site litigieux est fortement contaminé,
- que cette contamination est invisible,
- que d'après les experts, la concentration en produits nocifs était telle que même le fait pour la société PASTAMANO de couler une nouvelle dalle de béton à l'intérieur de l'immeuble pour aménager ses bureaux n'a pas empêché les vapeurs de perchloréthylène de traverser cette dalle et de causer des nuisances.

Il serait ainsi prouvé qu'il existe un vice du sol dû aux activités antérieures sur le site, un vice caché pour avoir été ignoré par la société PASTAMANO au moment de l'acquisition, le vendeur n'ayant pas attiré l'attention de PASTAMANO sur la pollution du sol. Ce vice rendrait l'immeuble impropre à sa destination qui était d'accueillir des bureaux.

Elle insiste pour affirmer qu'elle n'a eu connaissance du vice que suite aux doléances de ses locataires en été 2003.

La SA EXPRESS SERVICES aurait violé l'obligation d'information qui lui aurait incombé en tant que venderesse en ne révélant pas à la société PASTAMANO le contenu du rapport HUT du 6.9.1988 qu'elle a pourtant envoyé à l'Administration de l'Environnement en juillet 1998. La mauvaise foi de la SA EXPRESS SERVICES serait patente au vu de l'expertise HUT et des cession-rétrocession subséquentes. La mauvaise foi de la SA EXPRESS SERVICES serait en outre à présumer alors que la SA EXPRESS SERVICES serait à qualifier de vendeur professionnel.

La société PASTAMANO réfute le moyen de forclusion opposé à sa demande en faisant valoir qu'elle n'a eu connaissance de la pollution du sol que suite aux plaintes des salariés de ses locataires en août 2003, qui l'ont assignée en tant que bailleresse devant la Justice de Paix fin septembre 2003, qu'elle a de suite mis en intervention la SA EXPRESS SERVICES dans le cadre de cette instance et qu'elle a assigné la SA EXPRESS SERVICES en date du 7.11.2003. Les dispositions de l'article 1648 du Code civil auraient été respectées de sa part.

S'agissant de la clause de non-garantie, la société PASTAMANO fait valoir qu'il serait établi que la venderesse connaissait la pollution des lieux et qu'elle ne l'a pas révélée à l'acquéreuse. La SA EXPRESS SERVICES serait à considérer comme vendeur de mauvaise foi, de surcroît professionnel en la matière, ce qui rendrait la clause de non-garantie inapplicable.

S'agissant du reproche formulé à son adresse de ne pas avoir demandé et obtenu l'autorisation requise en matière d'établissements classés, il serait en l'occurrence sans pertinence.

Par conclusions du 14.2.2006, la **SA EXPRESS SERVICES** livre son historique des faits en faisant exposer

- que par contrat de bail du 11.1.1985, la SA EXPRESS SERVICES, alors propriétaire, a donné en location à la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec l'immeuble sis à Luxembourg-Pulvermühle, rue du Fort Dumoulin, d'une contenance de 26 ares 60 centiares,
- qu'en date du 29.12.1988, la SA EXPRESS Services a vendu le prédit immeuble à la société Wisser & Scholer senc au prix de 11.780.000 LUF,
- qu'en date du 10.12.1996, la SA EXPRESS SERVICES a racheté l'immeuble de la société Wisser & Scholer senc au prix de 17.000.000 LUF,
- qu'en date du 16.12.1996, la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec a cédé son bail sur l'immeuble à la société PASTAMANO sàrl & cie secs (anciennement Hôtel PIEMONT II sàrl et cie secs) représentée par ses associés commandités **B.)** et **E.),**
- que le même jour, le 16.12.1996, la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec a cédé son équipement de lavage et de nettoyage à la secs PASTAMANO & Cie secs (anciennement Hôtel PIEMONT II sàrl et cie secs, représentée par ses

associés commandités **B.)** et **E.)** au prix de 1.000.000 LUF,

- qu'en date du 21.12.1998, l'acte notarié de vente de l'immeuble dont s'agit a été signé entre la SA EXPRESS SERVICES et la société PASTAMANO,
- que dans le courant de l'année 2000, la société PASTAMANO a sollicité une autorisation de transformer les locaux,
- que l'autorisation de bâtir a été délivrée en date du 6.9.2000 par l'administration compétente,
- que les locaux transformés par la société PASTAMANO en une surface de bureaux de plus de 1.200 m² ont été loués à deux sociétés, ces baux ayant été résiliés en date du 16.12.2003.

La SA EXPRESS SERVICES fait valoir qu'à partir du 16.12.1996, la société PASTAMANO était elle-même exploitante des lieux, étant donné que cette dernière aurait à cette date acquis le droit au bail et le matériel de la sarl EXPRESS Nettoyage à sec.

La SA EXPRESS SERVICES n'aurait dès lors pas eu à obtenir une autorisation d'établissement conformément à la loi du 16.4.1979, respectivement celle du 9.5.1990 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ni de faire une déclaration de cessation d'activités. Elle rappelle qu'elle n'était pas l'exploitant de l'entreprise de nettoyage à sec.

S'agissant du rapport d'expertise Eurofins, la SA EXPRESS SERVICES élève des critiques tenant à la partialité de l'expert et au bien-fondé de ses conclusions. Ainsi, le malaise des salariés aurait pu être causé par un manque d'aération.

La SA EXPRESS SERVICES souligne qu'avant l'acquisition du site, la société PASTAMANO en a été locataire du 16.12.1996 au 20.12.1998. Elle serait à qualifier d'acquéreur professionnel en tant que représentée par **B.)**, entrepreneur de construction.

La SA EXPRESS SERVICES pouvait légitimement admettre que la société PASTAMANO connaissait le problème de pollution du sol.

Le vice constituerait donc un vice apparent pour lequel la SA EXPRESS SERVICES ne devrait aucune garantie.

S'agissant de la forclusion, la SA EXPRESS SERVICES fait valoir la tardiveté de l'action adverse, la société PASTAMANO ayant dû constater le vice bien avant les plaintes des salariés de ses locataires en été 2003. Ainsi, la société PASTAMANO aurait connu le site depuis 1996 au moins. Par ailleurs le rapport HUT aurait été déposé auprès de l'Administration de l'Environnement en juillet 1998 où il était à disposition de tout intéressé. Au plus tard la société PASTAMANO aurait dû constater le vice lors des travaux de transformation en

l'année 2000.

QUANT A L'ACTION DIRIGEE A L'ENCONTRE DE A.)

Par exploit du 6.7.2004, la **société PASTAMANO** a fait donner assignation à **A.)** en tant que gérant-associé de la sàrl Express Nettoyage à sec pour rechercher sa responsabilité sur base de l'article 1382 du Code civil. Sa responsabilité serait engagée pour avoir violé la loi en ne prenant pas soin de requérir les autorisations administratives nécessaires pour l'activité de nettoyage à sec, pour avoir pollué le site et avoir omis de requérir et d'obtenir une autorisation de décontamination du site au moment de la cessation des activités.

La société PASTAMANO réclame des dommages-intérêts à hauteur du montant de 2.000.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle sollicite la majoration du taux d'intérêt légal, l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir et l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

A.) conclut au débouté de la partie adverse en faisant valoir que la société PASTAMANO (anciennement Piemont) a pris la place, avant l'achat du 21.12.1998, de la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec et ne saurait soutenir avoir ignoré l'exploitation de l'activité de nettoyage à sec sur le site. Elle en aurait d'ailleurs été la dernière exploitante.

A.) soutient avoir obtenu l'autorisation du Ministère du Travail et au vu de la lettre de l'Administration de l'Environnement du 13.8.1991, il aurait pu légitimement croire qu'il était en règle et que ce qu'il fallait comme autorisation avait été délivré.

Il fait valoir que la société PASTAMANO aurait dû installer un système d'aération adéquat au vu des antécédents d'utilisation industrielle avant la conversion en immeuble à bureaux.

Par contrat de vente du 16.12.1996, il se serait engagé à prêter assistance à la société Piemont (actuellement PASTAMANO) pendant deux semaines pour la remise en marche, la manutention et le fonctionnement ultérieur du matériel et des machines de la sàrl Nettoyage à sec. Elle aurait donc été la dernière exploitante et non la sàrl Express Nettoyage à sec de sorte que ce serait elle qui aurait dû procéder à la déclaration au ministère compétent en vue de l'assainissement et de la décontamination du sol.

Il résulterait des décisions répressives rendues à l'égard de **B.)** que la société PASTAMANO était à considérer comme dernier exploitant au sens de la législation sur la gestion des déchets.

Si la Cour retient que **B.)** savait au plus tard à partir du 18.7.2003 que le sol était contaminé et qu'il n'est pas établi qu'avant cette date, il le savait, il aurait néanmoins pu s'en douter et se renseigner auprès de l'Administration de l'Environnement.

Enfin la société PASTAMANO n'aurait pas disposé d'une autorisation pour transformer l'immeuble en local de bureaux.

Si la société PASTAMANO a subi un préjudice parce qu'elle a loué les lieux comme surface de bureaux, elle en porterait la responsabilité alors qu'elle n'aurait pas eu le droit de transformer les lieux en surfaces de bureau. Elle aurait du moins dû prendre des mesures d'étanchéisation du sol pour éviter tout danger pour les occupants.

A.) a augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 5.000 euros et a formulé une demande pour procédure vexatoire et abusive de 16.000 euros.

La **société PASTAMANO** réplique

- que **A.)** n'a jamais eu d'autorisation de l'Environnement,
- que la société Piemont a acquis les biens d'exploitation, mais ne les aurait jamais exploités.

QUANT A L'ACTION DIRIGEE A L'ENCONTRE DE L'ETAT

Par exploit du 12.4.2005, la **société PASTAMANO** a assigné l'ETAT au motif qu'il aurait su qu'il n'y avait jamais eu d'autorisation pour l'activité de nettoyage à sec sur le site en cause et qu'il serait resté inactif face à cette situation. Les autorités étatiques auraient laissé travailler pendant de longues années un établissement insalubre, engageant de ce fait la responsabilité de l'Etat sur base de la loi de 1988 et de l'article 1382 du Code civil.

Suivant l'exploit introductif d'instance, la société PASTAMANO demande la condamnation de l'Etat à lui payer le montant de 156.381,82 euro, soit le montant de 67.746,50 euros au titre de frais d'expertise pour le volet administratif et de 88.635,32 euros au titre de frais d'expertise pour le volet civil, le montant de 5.000.000 euros au titre de frais de décontamination, le montant de 1.000.000 euros pour pertes de loyer ainsi que le montant de 500.000 euros pour frais de procédure et dommage moral, ces montants avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. La société PASTAMANO sollicite encore la moajoration du taux d'intérêt légal, l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

L'ETAT conteste toute responsabilité dans son chef en faisant valoir que l'acheteur avait connaissance des problèmes du sol au moment de la vente comme en attesterait la clause de l'acte notarié stipulant ce qui suit : « *Das Kaufobjekt wird verkauft so und in dem Zustand in welchem es sich zur Zeit vorfindet, ohne Gewähr von Seiten des Verkäufers für sichtbare oder versteckte Mängel, sowohl der Bodenbeschaffenheit als auch der Gebäulichkeiten.* ».

La référence expresse aux dispositions du sol et à l'état des constructions prouve qu'au moment de l'achat, le risque d'une éventuelle contamination a été considéré par les parties et était accepté par l'acheteur. La demanderesse aurait en tant que professionnelle en matière de promotion immobilière acheté le terrain en connaissance de cause. On pourrait ainsi concevoir que le prix a été fixé sous les mêmes considérations. Si après coup il se serait avéré qu'elle a fait une mauvaise affaire, l'Etat n'en serait certainement pas responsable, la demanderesse ayant été libre de ne pas avoir acheté le terrain.

La demanderesse aurait par ailleurs personnellement réalisé des travaux de transformation des lieux en immeuble de bureaux. Si les travaux n'avaient pas été faits de telle sorte à éviter tout risque de désagrément pour les locataires, l'Etat ne pourrait pas en être rendu responsable.

Aucune autorisation sur base de la loi du 10.6.1999 sur les établissements classés n'ayant été sollicitée pour cette exploitation d'un immeuble administratif, la demanderesse serait malvenue de réclamer une indemnisation pour perte de loyers pour une exploitation qu'elle n'était pas autorisée à exercer.

Il ne serait en tout état de cause pas établi qu'une intervention de l'Etat aurait empêché une contamination qui a de surcroît pu avoir lieu avant même que l'Etat était informé de l'existence de l'exploitation.

Enfin l'Etat conteste les préjudices allégués tant en leur principe qu'en leur quantum. Aucun travail de décontamination n'aurait été entrepris par la demanderesse. Il n'y aurait pas de preuve des frais et des pertes de loyers allégués. Concernant le préjudice moral, l'Etat soutient qu'une société commerciale ne saurait en éprouver.

Suivant conclusions du 22.11.2005, l'Etat formule encore une demande de communication des pièces suivantes : le rapport GFA, le rapport y relatif dressé par un organisme agréé et un plan de travail relatif à la remise en état du site comprenant un plan d'assainissement.

La **société PASTAMANO** fait valoir que la négligence de l'Etat à veiller à l'application de la législation sur les établissements dangereux et la pollution

constatée se trouvent en relation causale avec les préjudices par elle subis. L'Etat aurait dû imposer à l'exploitant des conditions de stockage et d'utilisation des produits polluants, conditions qui auraient empêché que ceux-ci ne polluent l'environnement et ne nuisent à la santé d'autrui.

L'**ETAT** rétorque que la société PASTAMANO a eu connaissance des risques de pollution et les a acceptés.

La société PASTAMANO n'aurait en outre pas sollicité d'autorisation sur base de la loi sur les établissements classés au moment où elle a transformé un site industriel en un immeuble administratif bien qu'elle en aurait eu l'obligation légale et l'autorisation de construire aurait été établie sous la réserve et la condition expresse que la société PASTAMANO se conforme à la législation sur les établissements classés.

Si la société PASTAMANO avait fait les diligences nécessaires, la contamination serait apparue beaucoup plus tôt. Il n'y aurait dans ce cas pas eu de frais d'expertise et de perte de loyers. Les frais de décontamination auraient été moindres qu'en présence d'un bâtiment d'ores et déjà construit et des mesures auraient pu être prises pour éviter qu'il y ait des effets de la contamination sur le personnel.

Il n'y aurait en tout état de cause pas de preuve d'un fonctionnement défectueux des services de l'Etat.

L'Etat fait encore valoir que le rapport HUT constatant la pollution date de 1988 et n'a été porté à la connaissance du Ministère de l'Environnement qu'en 1998. L'Etat n'aurait rien pu empêcher, ni en 1991 lorsqu'il a constaté que la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec était exploitée sans autorisation, ni en 1998 à la réception dudit rapport. Il formule enfin une offre de preuve par témoin pour établir qu'il n'a eu connaissance du rapport HUT qu'en 1998.

L'Etat fait valoir que **B.)** a été reconnu pénalement fautif pour n'avoir pas disposé des autorisations d'exploitation à délivrer par le Ministère du Travail et le Ministère de l'Environnement. La société PASTAMANO serait, au travers des agissements de son gérant et actionnaire **B.)**, responsable du dommage causé à autrui et à soi-même. **B.)** ayant été condamné pour ne pas avoir opéré les travaux d'assainissement, il a créé le dommage allégué par la société PASTAMANO en omettant de procéder à la dépollution des lieux. L'Etat ne serait pas responsable, **B.)** ayant acheté en connaissance de cause et l'Etat n'ayant pas à intervenir dans les transactions immobilières.

Par conclusions du 18.5.2017, la **société PASTAMANO** a évalué son préjudice matériel au montant de 9.675.669,43 euros, soit le montant de 3.186.624,86 euros au titre de perte de loyers et le montant de 6.489.044,57 euros correspondant à la valeur du terrain sans pollution.

En tenant compte de la cession du site par la société PASTAMANO au prix de 500.000 euros, le préjudice matériel s'établirait au montant de (9.675.669,43 – 500.000 =) 9.175.669,43 euros.

La société PASTAMANO demande en conséquence la condamnation des trois parties qu'elle a assignées solidairement, sinon *in solidum* à lui payer le montant de 9.175.853,73 euros, le montant de 3.186.624,86 euros avec les intérêts légaux à compter de la date d'échéance des différents loyers ainsi que les intérêts légaux sur le solde à compter du 18.7.2003, date à laquelle la demanderesse a eu connaissance du vice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, elle demande l'institution d'une expertise judiciaire afin de déterminer le préjudice qu'elle a subi et dans ce cas, la condamnation des parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum* une provision d'un montant de 4.000.000 euros à titre de provision.

Enfin elle réitère sa demande de l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La **SA EXPRESS SERVICES** conteste la demande indemnitaire adverse. S'agissant de la perte de loyers, aucune telle perte n'aurait été subie pour la période postérieure à la revente du terrain par la société Pastamano en date du 28.11.2013. Pour le reste, il s'agirait d'un préjudice hypothétique. En tout état de cause, il y aurait lieu de déduire d'une éventuelle perte de loyers les frais fixes, tels les frais d'entretien, les impôts et autres charges.

S'agissant de l'indemnisation pour dépréciation de la valeur du terrain en raison de la pollution, ce serait la société PASTAMANO qui serait responsable de ce préjudice en ayant bradé le site au prix de 500.000 euros lors de la revente du site.

A.) et l'Etat se rallient aux conclusions de la SA EXPRESS SERVICES concernant le préjudice allégué en relation avec la perte de valeur du terrain.

Par conclusions du 27.10.2017, la **société PASTAMANO** augmente sa demande indemnitaire du montant de 492.465,32 euros du chef d'indemnisation qu'elle a dû payer à ses locataires et de garantie locative suivant décompte de Maître Kronshagen du 17.8.2017 consécutif au jugement en matière d'appel de bail à loyer rendu en date du 20.6.2017, confirmant le jugement en matière de bail à loyer du 15.6.2016.

L'**ETAT** conteste le préjudice ayant trait à l'indemnisation des locataires alors qu'aucune faute de l'Etat en lien causal avec le dommage allégué ne saurait être retenue. Ainsi la majorité des griefs retenus par les décisions de bail à loyer seraient étrangers aux problèmes de contamination. La société

PASTAMANO aurait été condamnée par les juridictions de bail à loyer pour ses défaillances en tant que propriétaire-bailleur. L'Etat étant tiers aux rapports locataire et propriétaire, il ne saurait avoir eu la moindre influence sur l'état de l'immeuble donné en location.

A.) et la **SA EXPRESS SERVICES** contestent pareillement ce poste de préjudice.

MOTIFS DE LA DECISION

FAITS CONSTANTS EN CAUSE ET ANTECEDENTS JUDICIAIRES

Il est de notoriété que le site industriel sis à Pulvermühle dont s'agit a été affecté à l'exploitation d' une activité de nettoyage à sec et de blanchisserie depuis 1950.

La SA EXPRESS SERVICES a, suivant convention du 11.1.1985, cédé son activité à la sàrl EXPRESS Nettoyage à sec, représentée par **A.)** et constituée en date du 7.1.1985, et lui a donné en location à ces fins le site et son équipement.

En date du 6.9.1988, la société Hannover Umwelttechnik GmbH a déposé un rapport d'expertise intitulé « *Bericht über Untersuchungen auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe LHKW) auf dem Werksgelände de Express SA in Luxemburg/Hamm* ».

Il y a lieu d'en citer les passages les plus pertinents pour l'espèce :

« Im Rahmen vorsorglicher Umweltschutzmassnahmen beauftragte die Geschäftsführung der Firma Wisser Verwaltungs GmbH das unterzeichnende Unternehmen damit den Untergrund des Betriebsgeländes der Firma Express SA in Luxemburg-Hamm auf mögliche Verunreinigungen der ungesättigten Bodenzone sowie de Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe zu untersuchen.

...

4. Bewertung der Ergebnisse

4.1. Bewertung der Bodenluftmessungen

Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen legen dar dass im Bereich des « Per »-Tanks und der Reinigungsanlagen erhebliche Kontaminationen der wasserungesättigten Bodenzone vorliegen.

Der ein-/Ausgabereich der Reinigungsanlagen ist wesentlich höher belastet (Faktor 20) als der Bereich unterhalb des « Per »-Tanks. Ein Vergleich der

Bodenluft-Konzentrationen der drei « Per »- Reinigungsanlagen ergibt dass das Ausmass der Verunreinigung hauptsächlich von Alter und Standzeit der Maschinen abhängt.

Die an der « Per »-Leitung vom Tank zu den Reinigungsanlagen und am Sammelschacht des ehemaligen Abwassernetzes im Fäberei-Raum festgestellten Konzentrationen von 300 ppm bzw. 200 ppm « Per » sind verglichen mit den in den übrigen Bereichen gemessenen « Per »-Konzentrationen relativ gering.

Die ungesättigte Bodenzone ist in allen Bereichen sanierungsbedürftig, da Bodenluft-Konzentrationen vorliegen die überall zu Grundwasserverunreinigungen führen.

4.2. Bewertung der Wasseranalysen

Verglichen mit den Tetrachlorethylen Konzentrationen der Bodenluft aus der ungesättigten Bodenzone sind Tetrachlorethylen, bzw ...LHKW-Konzentrationen des Grundwassers welches aus dem Betriebsbrunnen gefördert wird relativ niedrig. Dies ist zu einem grossen Teil auf die ständige Wasser entnahme zu Kühlzwecken zurückzuführen. Diese Wasserentnahme verhindert dass sich grössere Mengen leichtflüchtiger halogener Kohlenwasserstoffe in der wassergesättigten Bodenzone anreichern konnte.

...

4.3. Bewertung der Bodenanalyse

Im Schlamm des stillgelegten Regenwasserkanals an der Nordwestseite des Betriebsgebäudes wurden LHKW-Konzentrationen von ca. 15.000 mug/kg festgestellt.

Aus dem Analyseergebnis geht eindeutig hervor dass dieser sogenannte Regenwasserschacht zumindest bis vor sehr kurzer Zeit auch als Abwasserschacht genutzt worden ist, da Konzentrationen dieser Grössenordnung in keinem Falle nur über den Luft/Regenwasser-Eintrag entstehen können. Ausserdem spricht die äusserst geringe Konzentration des Abbauproduktes 1.2-cis-Dichlorethen (mug/kg) dafür dass der LHKW-Eintrag rezent ist.

5. Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise

5.1. Ungesättigte Bodenzone

Die sehr hohen Bodenluftkonzentrationen im Bereich des « Per »-Tanks und der Reinigungsanlagen machen eine Sanierung der wasserungesättigten Bodenzone unbedingt erforderlich.

...

5.2. Wassergesättigte Bodenzone

Eine Sanierung des im Betriebsbrunnen geförderten Grundwassers ist unseres Erachtens zur Zeit nicht zwingend notwendig da wir davon ausgehen dass bereits die Bodenluftabsaugung in den Schadenzentren die Qualität des Grundwassers positiv beeinflussen wird.

... »

Suivant acte notarié du 29.12.1998, le site a été vendu par la SA EXPRESS SERVICES à la société Wisser und Scholer senc au prix de 11.780.000 LUF.

Suivant acte notarié du 10.12.1996, la société Wisser und Scholer a revendu le site à la SA EXPRESS SERVICES au prix de 17.000.000 LUF.

Suivant décision prise en assemblée générale extraordinaire en date du 13.12.1996, la sàrl Express Nettoyage à sec a été mise en liquidation.

Suivant convention de cession de bail du 16.12.1996, la sàrl Express, représentée par son liquidateur **A.**), a cédé ses droits au bail commercial à la secs Piemont sàrl & cie des locaux 1, rue du Fort Dumoulin à Luxembourg, lesdits locaux ayant précédemment été donnés en bail à la sàrl Express Nettoyage à sec suivant contrat du 11.1.1985 par le bailleur SA EXPRESS et le sieur **F.**) et la cession des droits de preneur audit bail étant intervenues de la part de la sàrl Express Nettoyage à sec en liquidation à l'occasion de l'arrêt de ses activités.

Suivant convention de vente d'équipements de lavage et de nettoyage à sec du même jour, la sàrl Express Nettoyage à sec, représentée par **A.**), a vendu au prix de 1.000.000 LUF à la secs Piemont sàrl et cie, représentée par ses associés commandités parmi lesquels **B.**), le matériel d'entreprise de lavage et de nettoyage à sec usagé et en partie défectueux, à savoir l'ensemble des équipements mobiliers comprenant notamment le parc de machines, l'outillage, les produits en stock appartenant à la sàrl Express et se trouvant à l'atelier de nettoyage à sec et de lavage 1, rue du Fort Dumoulin et encore dans la pièce contiguë, installée comme l'atelier de couture et encore dans les locaux servant au séjour du personnel, à l'exclusion du matériel et des équipements mobiliers appartenant à la sàrl Express et se trouvant au local de vente et au bureau du premier étage.

Suivant le point trois dudit contrat, le vendeur prêtera à l'acquéreur son concours de *good will* pour la remise en marche, la manutention et le fonctionnement ultérieur du matériel et des machines vendues pendant une période de deux semaines.

La sàrl Express Nettoyage à sec a été déclarée en état de faillite suivant jugement rendu en date du 20.12.1996.

Suivant acte notarié du 21.12.1998, la SA EXPRESS SERVICES a vendu à la société Pastamano (anciennement Hôtel Piemont II) sàrl et cie secs représentée à l'acte par **B.**), entrepreneur de construction, le site en litige situé à Pulvermühle dans la commune de Luxembourg d'une contenance de 26 ares 60 centiares au prix de 14.500.000 LUF. L'acte contient une clause de non-garantie dont la teneur est la suivante : « *Das Kaufobjekt wird verkauft so und in dem Zustande in welchem es sich zur Zeit vorfindet, ohne Gewähr von Seiten des Verkäufers für sichtbare oder versteckte Mängel sowohl der Bodenbeschaffenheit als auch der Gebäulichkeiten.* »

En date du 6.9.2000, une autorisation de bâtir est accordée par l'autorité compétente de la Ville de Luxembourg pour la transformation et la rénovation de l'immeuble sis à Luxembourg, 1, rue du Fort Dumoulin à Luxembourg.

Suivant contrat de bail conclu en date du 11.5.2001 avec effet au 1.10.2001, la SA DS Corporation a pris en location auprès de la société Pastamano & cie secs des bureaux situés dans l'immeuble transformé et rénové sis à Luxembourg, 1, rue du Fort Dumoulin.

Suivant contrat du 1.5.2001, la société Pastamano a encore conclu un bail avec la société Artemis pour le restant de la surface de bureaux.

Suite aux plaintes en 2002 des salariés de ces deux locataires à propos de problèmes de santé à leur lieu de travail, une expertise a été judiciairement instituée aux fins de procéder aux vérifications qui s'imposaient dans ce contexte.

La société d'expertise Eurofins a déposé son rapport en date du 24.9.2004. Il en résulte que le site litigieux présente une pollution aux produits chimiques utilisés dans le nettoyage à sec, notamment le perchloréthylène.

La société Eurofins a notamment retenu ce qui suit :

« Die Kontaminationen korrelieren eng mit den Standorten von zuordbarer Maschinentchnik (Reinigungsmaschinen) und Lager/Leitungssystemen (Zuleitungen/Öltank) Weiterhin kommen ggf Undichtigkeiten und Leckagen als Ursachen in Betracht.

...

In Kombination mit der historischen Recherche ist das Ergebnis der Untersuchungen eindeutig und zeigt eine direkte Korrelation der Belastungssituation mit dem ehemaligen Betrieb der chemischen Wäscherei

der Fa. Express sàrl und deren Verwendung von Perchlorethylen auf. Die Schadstoffe liegen z.T. in gesättigter Konzentration vor.

...

Die gemessenen Konzentrationen erklären sich über die Diffusion der LHKW/Per aus dem Betrieb der chemischen Wäscherei durch die Bodenplatte des Bürogebäudes. Der Betonboden stellt keinen nennenswerten Widerstand dar.

... »

En date du 29.1.2004, 17 salariés des sociétés DS Corporation SA, CCM (Luxembourg) SA, Accofin société fiduciaire sàrl, Cosal sàrl et SA Tripode ont déposé une plainte avec constitution de partie civile contre **B.)** en tant que responsable de la société Pastamano.

Suivant jugement no 2108/2013 du Tribunal d'arrondissement, siégeant en matière correctionnelle, rendu en date du 11.7.2013, **B.)** a été retenu dans les liens de l'infraction suivante :

« en sa qualité de gérant de la société PASTA MANO S.à r.l., cette société prise pour autant que de besoin en sa qualité d'associé commandité de la société PASTA MANO S.à.r.l. et CIE S.e.c.s., partant comme auteur ayant personnellement commis l'infraction,

1) depuis le 18 juillet 2003, jusqu'au 20 octobre 2011, à Luxembourg-Pulvermühle, 1 et 1A, rue du Fort Dumoulin, s.p.

en infraction à l'article 7.2. de la loi du 17 juin 1994 relative à la prévention et à la gestion des déchets,

étant détenteur de déchets, ne pas avoir soit remis ces déchets à un collecteur privé ou public ou à une autre entreprise qui exécute les opérations de valorisation ou d'élimination titulaire d'une autorisation requise à cet effet, soit assuré lui-même la collecte, la valorisation et l'élimination des déchets en se conformant aux dispositions de ladite loi,

en l'espèce, ayant en sa possession, partant étant détenteur, depuis le 21 décembre 1998 – date de l'acte notarié n°757 constatant la vente de l'immeuble situé à Luxembourg-Pulvermühle, numéro cadastral 70/1809 – de terres contaminées au perchloroéthylène, au trichloroéthylène, au cis-1,2-dichloroéthylène, au chlorure de vinyle, aux hydrocarbures et aux hydrocarbures légers (benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes), partant de déchets au sens de la loi du 17 juin 1994 (annexe I.A. : catégorie Q4 et Q5) et ayant connaissance depuis au moins le 17 octobre 2003 – date de la prise de connaissance de l'expertise H.U.T. du 6 septembre 1988 – de ladite pollution,

ne pas avoir dépollué le site en prélevant ou en faisant prélever par une société agréée les toxiques ainsi que les terres contaminées en vue de leur valorisation ou élimination. »

B.) a été acquitté des préventions suivantes :

« 2) depuis le 1^{er} octobre 2001, à Luxembourg-Pulvermühle, 1 et 1a, rue du Fort Dumoulin, s.p.

en infraction aux articles 1^{er} et 4 de la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés,

avoir exploité un établissement classé de la classe 1, à savoir des bureaux occupant une surface utile totale de 1.200 à 2.400 m², sans disposer au préalable des autorisations d'exploitation à délivrer par le ministre ayant dans ses attributions le travail et le ministre ayant dans ses attributions l'environnement,

en l'espèce, avoir exploité, en tant que propriétaire des lieux, des bureaux d'une surface utile totale de 1.431 m², en donnant en location la totalité du bâtiment, en partie (665 m² +5 m² de parties communes) à la société ARTEMIS INFORMATION MANAGEMENT s.à r.l. à partir du 1^{er} juillet 2001 par contrat de bail commercial du 18 juin 2001 et en partie (761 m² +5 m² de parties communes) à la société DS CORPORATION s.a. à partir du 1^{er} octobre 2001 par contrat de bail commercial du 11 mai 2001, sans disposer au préalable desdites autorisation d'exploitation.

3) depuis le 1^{er} octobre 2001, à Luxembourg-Pulvermühle, 1a, rue du Fort Dumoulin, s.p.

d'avoir, par défaut de prévoyance et de précaution, mais sans l'intention d'attenter à la personne d'autrui, partant involontairement fait des blessures et porté des coups,

en l'espèce, avoir involontairement causé notamment les blessures diverses ci-après déterminées aux personnes y énoncées par le fait d'une administration involontaire de substances chimiques et plus particulièrement de perchloroéthylène, enfui(es) dans le sol non-décontaminé des bureaux énoncés sub 2) mis en location sans autorisation d'exploitation :

- G.), née le (...): vertiges, infection des voies respiratoires, maux de tête, fatigue, troubles de la vue, troubles de mémoire, irritations de la peau;*
- H.), née le (...): infection des voies respiratoires, maux de tête, fatigue, difficultés de concentration, troubles de la vue, troubles de mémoire, troubles du sommeil, irritation de la peau ;*
- I.), née le (...) : maux de tête, fatigue, troubles de la vue, toux ;*

- **J.)**, née le (...): maux de tête, fatigue, difficultés de concentration, troubles de la vue, irritations de la peau ;
- **K.)**, née le (...): maux de tête, fatigue, difficultés de concentration, troubles de la vue, irritations de la peau ;
- **L.)**, (...): maux de tête, fatigue, difficultés de concentration, troubles de la vue, troubles du sommeil, saignements du nez;
- **M.)**, né le (...): maux de tête, fatigue ; **N.)**, né le (...): maux de tête, troubles de la vue, toux ;
- **O.)**, née le (...): vertiges, infection des voies respiratoires, maux de tête, fatigue, troubles de la vue, troubles de mémoire, troubles du sommeil, saignements du nez ;
- **P.)**, née le (...): maux de tête, fatigue, troubles de la vue, irritations de la peau ;
- **Q.)**, née le (...): vertiges, infection des voies respiratoires, maux de tête, fatigue, troubles de la vue, saignements du nez ;
- **R.)**, née le (...): maux de tête, fatigue, difficultés de concentration, troubles de la vue, troubles du sommeil ;
- **S.)**, né le (...): maux de tête, troubles de la vue ;
- **T.)**, né le (...): maux de tête, fatigue;
- **U.)**, né le (...): maux de tête, fatigue, troubles de la vue ;
- **V.)**, né le (...): maux de tête ;
- **W.)**, née le (...): maux de tête, fatigue, difficulté de troubles de la vue, troubles du sommeil »

Le Tribunal siégeant en matière correctionnelle s'est, au vu de la décision au pénal, déclaré incompétent pour connaître des demandes civiles.

Sur appel des seules parties civiles, la Cour d'Appel a, suivant arrêt du 21.1.2014, réformé le premier jugement en se déclarant compétente pour connaître des demandes civiles et en y faisant droit par l'allocation à chacune des parties demanderesse au civil d'un montant de 1.000 euros du chef de préjudice moral pour douleurs endurées et atteinte à l'intégrité physique, après avoir retenu sur base des indications des experts Garnier et Wennig que les maux dont les parties civiles se sont plaintes résultent du seul fait de leur exposition à des substances chimiques et que les demandeurs au civil pouvaient prospérer dans leurs demandes respectives basées sur la prévention de coups et blessures involontaires trouvant elle-même son fondement dans la faute infractionnelle de **B.)** tirée de la violation de la loi modifiée de 1994 sur la gestion et la prévention des déchets.

Les juridictions répressives ont retenu qu'il est établi que **B.)** a eu connaissance de la pollution nocive pour les occupants des lieux loués le 18.7.2003.

S'agissant de la procédure qui s'est déroulée en matière de bail à loyer, le Tribunal dispose de deux décisions rendues en première, puis en deuxième

instance.

Le dispositif du jugement rendu par le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, en date du 15.6.2016 est de la teneur suivante :

« Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e v u le jugement No. 3366/09 du 19 octobre 2009 ;

r e ç o i t la requête en intervention en la pure forme ;

o r d o n n e la jonction entre les affaires portant les numéros L-BAIL-4263/2004 et L-BAIL-591/2015 du rôle afin d'y statuer par un seul et même jugement ;

r e j e t t e le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs ;

d é c l a r e résilié le contrat de bail conclu le 11 mai 2001 avec effet au 1er octobre 2001 entre la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs et la société anonyme D.S. CORPORATION avec effet au 12 novembre 2003 aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs ;

d i t la demande de la société anonyme D.S. CORPORATION fondée pour la somme de 284.488,48 euros à titre de remboursement de loyer ;

p a r t a n t, c o n d a m n e la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs à payer à la société anonyme D.S. CORPORATION la somme de 284.488,48 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 9 février 2004, jusqu'à solde ;

r é s e r v e la demande relative aux loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2003 ;

a u t o r i s e la Trésorerie de l'Etat, Caisse de Consignation, à restituer la somme de 12.010,32 euros à la société anonyme D.S. CORPORATION à titre de loyer pour le mois de janvier 2004 ;

r e j e t t e les demandes tendant à l'indemnisation à titre de frais d'investissement, frais de déménagement et trouble de jouissance ;

d i t la demande de la société anonyme D.S. CORPORATION fondée pour la somme de 33.685,50 euros à titre de frais d'expertise ;

*partant, **condamne** la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs à payer à la société anonyme D.S. CORPORATION la somme de 33.685,50 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 9 février 2004, jusqu'à solde ;*

***dit** la demande de la société anonyme D.S. CORPORATION fondée pour la somme de 36.030,92 euros à titre de remboursement de la garantie locative ;*

*partant, **autorise** la Trésorerie de l'Etat, Caisse de Consignation, à restituer la somme de 36.030,92 euros à la société anonyme D.S. CORPORATION à titre de garantie locative avec les intérêts au taux légal à partir de la date de consignation jusqu'à solde ;*

*se **déclare** incompétent pour connaître de la demande en déclaration de jugement commun dirigée à l'encontre de la société anonyme MOULIN et de la société à responsabilité limitée PASTA MANO ;*

***Laisse** les frais relatifs à la demande en intervention à charge de la société anonyme D.S. CORPORATION ;*

***condamne** la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs à payer à la société anonyme D.S. CORPORATION une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;*

***rejette** les demandes relatives à l'allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs et de la société anonyme MOULIN ;*

***rejette** la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;*

***condamne** la société à responsabilité limitée PASTA MANO & CIE Secs aux frais et dépens de l'instance. »*

Le dispositif du jugement rendu en instance d'appel en date du 20.6.2017 est de la teneur suivante :

« Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle 178585 et 178711,

reçoit les appels de la société en commandite simple par actions PASTA MANO S.à.r.l. & Cie Secs et de la société anonyme D.S. CORPORATION S.A. en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une expertise,

dit non fondé l'appel de la société en commandite simple par actions PASTA MANO S.à.r.l. & Cie Secs,

dit partiellement fondé l'appel de la société anonyme D.S. CORPORATION S.A.,

partant, par réformation du jugement entrepris :

dit que le tribunal de paix, siégeant en matière de bail à loyer, était compétent pour connaître de la demande de la société anonyme D.S. CORPORATION S.A., tendant à déclarer le jugement commun à la société à responsabilité limitée PASTA MANO S.à.r.l. et la société anonyme MOULIN S.A., par évocation du litige en ce qui concerne le volet de la demande en déclaration de jugement commun :

déclare recevable et fondée la demande en déclaration de jugement commun, partant,

déclare le jugement entrepris commun à la société à responsabilité limitée PASTA MANO S.à.r.l. et la société anonyme MOULIN S.A.,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit non fondées les demandes respectives de la société en commandite simple par actions PASTA MANO S.à.r.l. & Cie Secs, de la société anonyme D.S. CORPORATION S.A. et de la société anonyme MOULIN S.A. en allocation d'une indemnité de procédure,

donne acte à la société anonyme D.S. CORPORATION S.A. qu'elle se réserve le droit de réclamer ultérieurement le remboursement de l'intégralité de ses frais d'avocat déboursés depuis la naissance du litige,

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

renvoie le dossier en prosécution de cause devant le tribunal de paix de Luxembourg,

condamne la société en commandite simple par actions PASTA MANO S.à.r.l. & Cie Secs aux frais et dépens de l'instance d'appel par elle introduite,

condamne la société anonyme D.S. CORPORATION S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel par elle introduite, à concurrence de 50 pourcents,

condamne la société à responsabilité limitée PASTA MANO S.à.r.l. et la société anonyme MOULIN S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel introduite contre elles par la société anonyme D.S. CORPORATION S.A., chacune à concurrence de 25 pourcents,

déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée PASTA MANO S.à.r.l. et la société anonyme MOULIN S.A. »

Le jugement de bail à loyer de première instance évoque longuement les problèmes de contamination des lieux en se référant aux divers rapports d'experts établis à leur propos.

Ainsi, le premier juge retient

- que le rapport dressé en date du 8.7.2003 par la SA Luxcontrol a établi des valeurs fort élevées pour le tétrachloréthylène permettant de conclure à une source intrinsèque de cette substance,
- que le résultat des analyses réalisées par Luxcontrol a démontré une présence anormale de trichloréthylène, de tétrachloréthylène et de toluène dans l'air ambiant et que les analyses effectuées sur l'eau potable relèvent que des échantillons renferment des traces de perchloréthylène,
- que les analyses réalisées par la Direction de la Santé ont révélé des taux anormaux de perchloréthylène dans le sang des employés travaillant sur le site,
- que suivant courriers des 10.7. et 18.12.2003, le médecin du travail a retenu que « *les employés de ces sociétés sont exposés sur les lieux du travail à du tétrachloréthylène. Une analyse toxicologique a été effectuée en date du 2.7.2003 chez les salariés des entreprises concernées et citées ci-dessus par le Laboratoire d'hygiène du milieu et de surveillance biologique. Les résultats ont montré des valeurs de tétrachloréthylène plasmatiques*

situées entre 3 et 5 microgrammes par litre. Il faut souligner que les locaux ont été abondamment aérés durant les quatre semaines précédant le prélèvement et compte tenu du temps de demi-vie plasmatique du perchloréthylène, les résultats obtenus sont sous-évalués par rapport à l'exposition réelle au toxique. » et que le médecin conclut « *que la santé des travailleurs occupés dans ces entreprises n'est plus garantie conformément à la loi du 17.6.1994. »*,

– qu'en date du 12.11.2003, le Ministère de l'Environnement a mis en demeure entre autres la société PASTAMANO et la société locataire DS Corporation en se proposant de faire cesser l'occupation des bureaux par mesure provisoire,

– que suivant rapport d'évaluation établi en date du 24.5.2004 sur demande de la société PASTAMANO, le bureau d'études Soresma conclut qu'« *indubitablement sur le site se trouve une pollution importante par des composés organochlorés volatils. L'eau souterraine est sévèrement contaminée par du chlorure de vinyle et du 1,2 dichloroéthène (principalement la forme cis). La valeur d'intervention est dépassée 1260 fois et 1020 fois. ...Compte tenu de la nature des composés identifiés, un risque pour la santé des personnes occupant le site ne peut être écarté... »*,

– que suivant rapport d'expertise contradictoire dressé le 24.9.2004, les experts Hering et Gass ont conclu ce qui suit : « *die Fragen , die es im Zusammenhang mit den unter Punkt 1 genannten Beweibeschlüssen zu beantworten gilt beziehen sich im wesentlichen auf die Bestimmung und die Gefährdungsabschätzung von gesundheitlichen Stoffen auf dem ehemaligen Betriebsgelände des chemischen Reinigung FA. Express und dem sich daraus möglicherweise ergebenden Handlungsbedarf (Vorsorge/Gesundheitsschutz) für die Büroangestellten der Mieter der dort ansässigen Büros Artemis/DS Corporation bzw deren Besucher. Aufgrund der historischen Recherche und den örtlichen Feststellungen ergibt sich eine Belastung des Standortes mit gesundheitsgefährdenden Stoffen aus dem früheren Betrieb der chemischen Reinigung Fa. Express sàrl. ...*

Die Kontaminationsschwerpunkte weisen auf eine Korrelation mit dem Reinigungsbetrieb der ehemals ansässigen chemische Wäscherei der Fa. Express sàrl hin. Nach derzeitigem Kenntnisstand scheint insbesondere der Bereich der ehemals aufgestellten Reinigungsmaschinen, Öltank, Leitungssysteme, etc einen Kontaminationsschwerpunkt darzustellen. ».

En date du 28.11.2013, la société PASTAMANO a vendu le site à la SA Moulin au prix de 500.000 euros. L'acte notarié afférent à cette vente stipule expressément que l'acquéreur se chargera de la décontamination des lieux.

L'ACTION EN GARANTIE DES VICES CACHES CONTRE LE VENDEUR

Au soutien de son action, la société PASTAMANO fait valoir que le site qu'elle a acheté auprès de la SA EXPRESS SERVICES présentait une pollution aux substances chimiques utilisées dans le nettoyage à sec. Elle qualifie cette pollution, dont il serait établi qu'elle est invisible, comme vice caché ayant affecté le site antérieurement à la vente.

La SA EXPRESS SERVICES serait un vendeur de mauvaise foi, de surcroît à qualifier de vendeur professionnel, qui ne pourrait dès lors pas se prévaloir de la clause de non-garantie figurant dans l'acte notarié et qui serait en vertu de l'article 1645 du Code civil redevable de tous dommages pouvant être résultés pour l'acquéreur de la vente dont s'agit.

Le contrat conclu entre la société PASTAMANO et la SA EXPRESS SERVICES constitue une vente d'immeuble ordinaire soumise aux dispositions des articles 1641 et suivants du Code civil.

Aux termes de l'article 1641 du Code civil, le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise ou n'en aurait donné un moindre prix, s'il les avait connus.

Pour pouvoir donner lieu à garantie, ce vice doit avoir existé au moment de la vente et il ne doit pas s'être révélé à l'acheteur parce qu'il était caché.

Il incombe partant à l'acquéreur d'établir que les conditions de l'article 1641 du Code civil sont réunies, ce qui implique la preuve de l'existence d'un vice, celle de la gravité du vice, celle du caractère caché du vice et l'antériorité du vice à la vente.

En l'occurrence le vice affectant l'usage de la chose vendue est établi à suffisance de droit sur base des éléments précédemment exposés par le Tribunal en termes de faits constants en cause et d'antécédents judiciaires.

Au vu des éléments préexposés, la gravité du vice de pollution n'est pas non plus douteuse.

Le Tribunal tient à relever que l'argumentaire de la SA EXPRESS SERVICES tiré de sa prétendue ignorance de la destination que la société PASTAMANO donnerait au site et de l'absence d'accord des parties sur les qualités que devrait présenter l'immeuble vendu est à rejeter, étant donné que le défaut de pollution d'un objet immobilier vendu est à l'évidence requis en tout état de cause et indépendamment de telles considérations.

La question du caractère caché ou non du vice pour l'acquéreur au moment de la vente pose celle du moment auquel il a éventuellement pu perdre ce caractère.

Dans ce contexte, le Tribunal tient à noter d'emblée que le fait que toutes les décisions judiciaires prises tant en matière de bail à loyer qu'en matière correctionnelle ont retenu qu'il est établi que la société PASTAMANO a eu connaissance de la pollution au moment de la dénonciation de problèmes de santé de la part des salariés de ses locataires en juillet 2003 n'empêche pas le Tribunal, en tant que siégeant en matière civile dans le cadre de l'analyse à laquelle il doit procéder dans le cadre de l'action spécifique de la garantie des vices cachés à l'égard du vendeur, de situer cette connaissance, quant à lui, à un moment antérieur à la vente sur base des éléments à sa disposition. Force est en effet de constater que les précédentes décisions n'excluent pas une connaissance antérieure, mais ne font que retenir dans leur cadre une date à partir de laquelle la connaissance ne fait pas de doute.

Il est admis que si l'acheteur connaît le vice, celui-ci n'est pas caché à ses yeux, même s'il n'est pas apparent, comme c'est le cas en l'espèce.

C'est le vendeur qui devra prouver que l'acheteur savait la chose vendue viciée ou du moins qu'il n'a pu légitimement l'ignorer.

Pour déterminer si le vice est apparent ou caché, il faut tenir compte de la compétence technique de l'acquéreur : si l'acquéreur est dépourvu de compétences techniques, le vice est caché dès lors qu'il ne peut apparaître à un homme normalement soucieux de ses intérêts (cf Jurisclasseur civil, articles 1641 à 1649, fasc. 30, no 4 et suivants)

En l'espèce, l'associé commandité de la société Pastamano, **B.**), est entrepreneur de construction, de sorte qu'il faut admettre qu'au moment de la vente en litige, il disposait de compétences techniques en matière de vente ou de construction immobilière.

Il est admis que c'est au vendeur d'établir que son cocontractant connaissait l'état de la chose ou son mauvais fonctionnement. Dès lors que le vice peut être *a priori* considéré comme caché, il en résulte une présomption en faveur de l'acquéreur : celui-ci sera réputé l'avoir ignoré, sauf à démontrer qu'il en avait été dûment averti (Jurisclasseur articles 1641 à 1649, fasc. 30 Vente, objet de la garantie : le vice caché , no 100). Dans la relation entre professionnels, il est admis que la compétence de l'acquéreur implique, pour le moins, qu'il ait procédé aux vérifications élémentaires que sa qualité permet d'attendre de lui.

Mais cette qualité de professionnel de l'acquéreur n'est prise en considération que si elle implique « une réelle capacité de contrôle de la chose vendue » (Cass, 1ère civ., 20.12.1983, Jurisdata no 1983-002726).

Il est par ailleurs admis que l'obligation d'information à charge du vendeur ne déresponsabilise pas l'acquéreur qui a l'obligation de s'intéresser au bien qu'il acquiert et de manifester sa curiosité tant à l'égard du vendeur qu'auprès de toute autre instance ou autorité.

Par ailleurs la connaissance du vice par l'acquéreur est susceptible de se déduire de toutes les circonstances de fait, tels que relations contractuelles antérieures, renseignements dont disposait l'acheteur, prix plus ou moins modique ou ne correspondant pas à la qualité revendiquée.

Il a encore été décidé que la pollution d'un terrain et la présence d'anciens ouvrages enterrés ne constituent pas un vice caché dès lors que l'acheteur, professionnel des opérations de construction et de promotion immobilière, était informé de la présence d'hydrocarbures, avait conscience du risque de pollution et avait été informé de l'existence de dalles ou cuves enterrées. (Cass.3e civ., 18.11.2009, no 08-19.052) et que « *l'acheteur est bien fondé à agir en garantie des vices cachés, dans la mesure où la pollution affectant le sous-sol du terrain ne pouvait être décelée que par une étude approfondie du sous-sol, ce que l'acquéreur n'a pas fait lors de la vente et n'avait aucune raison de le faire, puisque le risque de pollution résultant de l'activité des anciens propriétaires du terrain ne lui avait pas été signalé* ». (Cour d'appel de Versailles, 13.1.2000, Jurisdata no 2000-1098829 ; D. 2000, p.94)

Force est de constater qu'en l'occurrence, si, devant les contestations adverses, la SA EXPRESS SERVICES reste en défaut de prouver qu'elle a, comme elle l'allègue, informé la société PASTAMANO de la pollution documentée par le rapport HUT, c'est cependant à bon droit que la SA EXPRESS SERVICES fait valoir qu'elle ne se trouvait pas en face d'un acquéreur totalement novice et inconscient du risque de pollution, mais d'un acquéreur versé en matière immobilière en tant que représenté par **B.**), entrepreneur de construction et promoteur immobilier, qui est censé avoir disposé de l'attentivité requise d'un professionnel en la matière à propos des qualités de l'immeuble vendu et notamment de son innocuité à tous égards.

Il s'y ajoute que la société PASTAMANO a été locataire du site pendant les deux années ayant précédé la vente litigieuse, de 1996 à 1998, années au cours desquelles elle avait tout loisir de se rendre compte de l'état du site et de s'assurer de l'absence de pollution, pollution dont le risque ne pouvait être ignoré par la société PASTAMANO dès avant l'acquisition de ce site.

S'il n'est pas établi que la société PASTAMANO se soit elle-même jamais

adonnée à l'activité de nettoyage à sec au cours de la période de location, il reste qu'elle a dû avoir conscience du risque de pollution engendré par le maniement de substances chimiques toxiques nécessaire à cette activité, le danger de ces produits étant à considérer comme étant entré dans la conscience publique depuis longtemps.

En tant qu'acquéreuse de l'ensemble de l'équipement dès 1996, elle a encore pu se rendre compte de son état de vétusté et des risques de contamination par substances toxiques que cet état était susceptible d'engendrer à l'occasion de l'activité précédente de nettoyage à sec.

Enfin il ne fait pas de doute que le prix d'acquisition du site de 14,5 millions d'euros a été plus qu'avantageux. Le caractère peu élevé du prix constitue, de l'estime du Tribunal, un indice majeur contribuant à établir la connaissance que la société PASTAMANO doit avoir eu des séquelles laissées en termes de pollution sur le site par l'exploitation de l'activité de nettoyage à sec.

Ainsi faut-il admettre que le risque de pollution, voire l'existence d'une certaine pollution limitée aux zones autour des installations critiques, a nécessairement dû avoir été pris en considération par la société PASTAMANO dans le calcul et l'appréciation du prix à payer.

Le site industriel litigieux est en effet implanté sur un terrain d'une contenance de près de 27 ares en situation qualifiable de relativement centrale au sein de la commune de Luxembourg. L'évaluation de l'immeuble de l'expert Kintzelé, valeur en 2014 et à l'état non pollué, d'un montant de 6.489.044,57 euros - valeur revendiquée par la société PASTAMANO en ce qu'elle en tire le chiffre d'une partie de ses prétentions indemnitaires - rend plus que probable le fait que le prix de la vente de 1998 était pour le moins très modique.

L'ensemble des prédites considérations amènent le Tribunal à la conclusion que la société PASTAMANO doit avoir eu connaissance du vice de pollution du site avant de l'acquérir ou du moins qu'elle ne peut légitimement prétendre l'avoir ignoré.

Par conséquent, la société PASTAMANO ne saurait agir en garantie des vices cachés à l'encontre de la SA EXPRESS SERVICES à propos du site que cette dernière lui a vendu.

La société PASTAMANO est par conséquent à débouter de sa demande formulée à l'encontre de la SA EXPRESS SERVICES.

Eu égard au sort réservé à cette demande, la société PASTAMANO est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure tandis qu'il y a lieu d'allouer à la SA EXPRESS SERVICE une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

LES ACTIONS CONTRE A.) ET L'ETAT

Etant donné que le Tribunal a précédemment retenu que la société PASTAMANO ne pouvait se prévaloir à l'égard de la SA EXPRESS SERVICES d'un vice caché pour l'avoir connu, sinon du moins ne pouvait prétendre l'avoir ignoré, elle ne saurait engager la responsabilité ni de l'Etat, ni de **A.)** alors qu'en achetant en connaissance de cause, elle ne saurait formuler de quelconques reproches à l'encontre de ces dernières parties en relation avec de prétendus préjudices dont elle a elle-même à supporter la responsabilité.

Il convient par conséquent de débouter la société PASTAMANO de ses demandes dirigées contre **A.)** et l'Etat.

Au vu du sort réservé à ces demandes, la société PASTAMANO est à débouter de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de **A.)** et de l'Etat tandis qu'il y a lieu d'allouer à **A.)** et à l'Etat chacun une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

S'agissant de la demande de **A.)** en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive, il est admis qu'en matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice ; de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull.Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2E, 19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull.Civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

A ainsi été retenue en tant que légèreté le fait pour un demandeur, face à plusieurs adversaires possibles, d'avoir attiré à l'instance certains défendeurs dont la responsabilité personnelle n'était pas engagée (Com 30.10.1968, JCP 1969.11.15964, note R.Prieur).

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur.

(cf Rép.Civ Dalloz, verbo abus de droit, no 119 et suivants)

Le Tribunal estime que par son action dirigée à l'encontre de **A.)**, la société PASTAMANO n'a, au vu des circonstances de la cause et des précédentes considérations juridiques, pas excédé les limites de l'exercice légitime de son droit d'agir en justice.

Il convient par conséquent de débouter **A.)** de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit en la forme les demandes de la société PASTAMANO en faillite dirigées à l'encontre de la SA EXPRESS SERVICES, de **A.)** et de l'ETAT,

les déclare non fondées,

en laisse les frais à charge de la société PASTAMANO en faillite avec distraction au profit, pour ce qui concerne leurs parties respectives, de Maître Marc Baden et de Maître Christian Jungers, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

déboute la société PASTAMANO en faillite de ses demandes en allocation d'indemnités de procédure sur base de l'article 240 NCPC,

déclare fondée la demande de la SA EXPRESS SERVICES à l'encontre de la société PASTAMANO en faillite en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC à hauteur du montant de 1.000 euros,

partant fixe la créance de la SA EXPRESS SERVICES de ce chef à l'encontre de la société PASTAMANO en faillite au montant de 1.000 euros,

déclare fondée la demande de **A.)** à l'encontre de la société PASTAMANO en faillite en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC à hauteur du montant de 1.000 euros,

partant fixe la créance de **A.)** de ce chef à l'encontre de la société PASTAMANO en faillite au montant de 1.000 euros,

déclare fondée la demande de l'ETAT à l'encontre de la société PASTAMANO en faillite en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC à hauteur du montant de 1.000 euros,

partant fixe la créance de l'ETAT de ce chef à l'encontre de la société PASTAMANO en faillite au montant de 1.000 euros,

déboute **A.)** de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.