

**Jugement civil no. 229/2007 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, sept novembre deux mille sept

Numéro 104965 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Marielle RISCHETTE, premier juge,  
Charles KIMMEL, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**E n t r e**

1. **A.**), monteur, et son épouse
2. **B.**), sans état connu, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit du 28 septembre 2006 de l'huissier de justice suppléant Geoffrey GALLÉ, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. la société à responsabilité limitée PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL, établie et ayant son siège social à L- 3563 Dudelange, 33, rue Marcel Schmit, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 56806,

défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

ne comparant pas,

2. la société à responsabilité limitée SIXCO, SOCIETE INTERNATIONALE MULTI-COORDINATION SARL, constituée sous la dénomination société à responsabilité limitée SENIORENHAUS DIDDELENG SARL, établie et ayant son siège social à L- 3563 Dudelange, 33, rue Marcel Schmit, actuellement à L- 8372 Hobscheid, 23A Grand Rue, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 68860,

défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Anne ROTH, avocat, demeurant à Luxembourg,

3. la société anonyme THOMAS & PIRON SA, établie et ayant son siège social à L-1638 Senningerberg, 94, rue du Golf, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 33073,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

ayant comparu par Maître Anne ROTH, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

4. la société anonyme ARCELOR LUXEMBOURG SA, établie et ayant son siège social à L- 1931 Luxembourg, 19, avenue de la Liberté, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 6990,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

5. la société anonyme TOTAL LUXEMBOURG SA, anciennement TOTALFINA LUXEMBOURG SA, anciennement FINA ROAD SERVICE LUXEMBOURG SA, 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 5486,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

6. la société anonyme SOLUDEC SA, établie et ayant son siège social à L-1724 Luxembourg, 3B, boulevard Prince Henri, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 4473,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

7. la société à responsabilité limitée ENTREPRISE POECKES SARL, établie et ayant son siège social à L- 3754 Rumelange, 15, rue de l'Usine, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 9634,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg,

8. la société anonyme EFCO-FORODIA SA, établie et ayant son siège social à L-4580 Differdange, rue de Hussigny, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 22897,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître François TURK, avocat, demeurant à Luxembourg,

9. C.), ingénieur, demeurant à L- (...),

défendeur aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat, demeurant à Luxembourg,

10. la société à responsabilité limitée de droit allemand SPITZLEI & JOSSEN GmbH, établie et ayant son siège social à D-53721 Siegburg, Fichtenweg 1-3, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

défenderesse aux fins du prêt exploit GALLÉ,

comparant par Maître Pierre SCHLEIMER, avocat, demeurant à Luxembourg,

en présence de

la société de droit belge THOMAS & PIRON, établie et ayant son siège social à B- 6852 Our-Paliseul ( Belgique), La Besace 14, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée sous le numéro BCE O415 776 939,

intervenant volontairement suivant acte d'avoué à avoué notifié le 20 décembre 2006,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

### **L e T r i b u n a l**

Vu les ordonnances de clôture des 9 mai et 19 septembre 2007.

Entendu les rapports faits en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Guillaume MARY, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué.

Entendu la société SIXCO SARL par l'organe de Maître Anouk BAUER, avocat, en remplacement de Maître Anne ROTH, avocat constitué.

Entendu les sociétés THOMAS & PIRON SA par l'organe de Maître Alain NORTH, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat constitué.

Entendu la société ARCELOR SA par l'organe de Maître Monique WIRION avocat, en remplacement de Maître Jean KAUFFMAN, avocat constitué.

Entendu la société TOTAL LUXEMBOURG SA par l'organe de Maître Frédérique LERCH, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Entendu la société SOLUDEC SA par l'organe de Maître Celia LUIS TEIXEIRA, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat constitué.

Entendu la société ENTREPRISE POECKES SARL par l'organe de Maître Jacques WOLTER, avocat constitué.

Entendu la société EFCO-FORODIA SA par l'organe de Maître Anne LUTGEN, avocat, en remplacement de Maître François TURK, avocat constitué.

Entendu **C.)** par l'organe de Maître Anne DENOEL, avocat, en remplacement de Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat constitué.

Entendu la société SPITZLEI&JOSSEN GmbH par l'organe de Maître Dominique BORNERT, avocat, en remplacement de Maître Pierre SCHLEIMER, avocat constitué.

**A.)** et son épouse **B.)** sont propriétaires d'une maison unifamiliale sise à (...). Le terrain voisin, appartenant à l'époque à la société ARBED, avait été donné en bail à la société FINA LUXEMBOURG SA qui y exploitait une station-service. Par compromis de vente du 27 janvier 1997, la société ARBED a vendu ce terrain à la société à responsabilité limitée PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL. Ce compromis a été suivi d'un acte de vente notarié signé entre la société ARBED SA et la société à responsabilité limitée SENIORENHAUS DIDDELENG SARL en date du 10 mars 1999. Au courant de l'année 1998, l'activité d'exploitation de la station-service a cessé définitivement.

Au mois de septembre 1998, des travaux d'assainissement du terrain furent entrepris, suivis au début de l'année 1999 de travaux de construction d'une résidence.

Se plaignant de désordres apparus à leur maison suite aux travaux exécutés sur le terrain voisin, les époux **A.)** et **B.)** ont, par exploit d'huissier de justice du 28 septembre 2006, fait donner assignation à 1) la société à responsabilité limitée PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL, 2) la société à responsabilité limitée SIXCO, Société Internationale Multi Coordination SARL, (ci-après « la société SIXCO »), constituée sous la dénomination société à responsabilité limitée SENIORENHAUS DIDDELENG SARL, 3) société anonyme THOMAS & PIRON, 4) la société anonyme ARCELOR SA,

5) la société anonyme TOTAL LUXEMBOURG SA, 6) la société anonyme SOLUDEC SA, 7) la société à responsabilité limitée ENTREPRISE POECKES SARL, 8) la société anonyme EFCO-FORODIA SA, 9) C.) et 10) la société à responsabilité limitée SPITZLEI&JOSSEN GmbH, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les défendeurs s'entendre condamner à payer aux demandeurs:

- du fait des dégâts provenant des travaux d'excavation faits au début du chantier : principalement, la partie assignée THOMAS & PIRON SA, sinon subsidiairement la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL, sinon la partie SENIORENHAUS DIDDELENG SARL, sinon plus subsidiairement la société ARCELOR SA, solidairement, sinon in solidum avec les parties assignées TOTAL LUXEMBOURG SA, SOLUDEC SA, ENTREPRISE POECKES SARL, EFCO-FORODIA, C.) et SPITZLEI&JOSSEN GmbH, sinon chacune de ces parties pour sa part, la somme de 24.595,75 euros avec les intérêts légaux à partir du jour du sinistre, sinon à partir du jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- du fait des dégâts repris dans une convention datée du 9 octobre 1999 : les sociétés PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et THOMAS & PIRON SA solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, la somme de 1.495 euros, sinon toute somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- du fait des dégâts apparus postérieurement aux travaux d'excavation : la société THOMAS & PIRON SA, la somme de 2.966,98 euros avec les intérêts légaux à partir du jour du sinistre, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Les demandeurs ont encore requis la condamnation de la société THOMAS & PIRON SA à effectuer dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, un certain nombre de travaux, sinon subsidiairement, à voir renvoyer l'affaire devant l'expert afin de voir déterminer le coût de ces travaux.

Les demandeurs ont requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Il y a lieu de préciser qu'il y a eu acte d'intervention volontaire du 20 décembre 2006, la société de droit belge THOMAS & PIRON SA a déclaré intervenir en lieu et en place de la société luxembourgeoise du même nom dans le présent litige, cette dernière société étant étrangère à l'activité en cause. Cette demande d'intervention volontaire et de mise hors cause n'ayant pas été contestée par les autres parties, il y a lieu d'y faire droit.

### **Bases juridiques invoquées par les demandeurs :**

Concernant la demande relative aux dégâts provenant des travaux d'excavation exécutés au début du chantier, les demandeurs ont déclaré agir sur base de l'article 544 du code civil principalement contre la société THOMAS & PIRON SA en sa qualité

de dernier propriétaire du terrain sur lequel ont été effectués les travaux, sinon subsidiairement contre la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL, en tant que précédent propriétaire, sinon la société SENIORENHAUS DIDDELENG SARL, plus subsidiairement contre la société ARCELOR SA en tant que propriétaire du terrain au début des travaux.

Pour le cas où cette première base légale n'était pas retenue, les demandeurs ont agi contre les mêmes parties et selon le même ordre de subsidiarité sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, pour avoir commis des fautes et négligences ayant causé un préjudice aux demandeurs.

Les demandeurs ont déclaré agir en tout état de cause sur base des articles 1382 et 1383 du code civil contre:

- la société TOTAL LUXEMBOURG SA en tant que personne ayant installé les installations nécessitant la décontamination et démolition ultérieure, ainsi que l'assainissement du sous-sol du terrain,
- les sociétés SOLUDEC SA, ENTREPRISE POECKES SARL et EFCO-FORODIA SA pour avoir effectué les travaux ayant causé les dégâts,
- **C.)** et la société SPITZLEI & JOSSEN GmbH comme étant les parties ayant donné les conseils techniques et fait des études pour réaliser les travaux litigieux.

Pour les dégâts à réparer suivant la convention du 9 octobre 1998, les demandeurs ont fait valoir que la responsabilité de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL est engagée en sa qualité de signataire de cette convention, sinon subsidiairement que la responsabilité de la société THOMAS & PIRON SA est engagée sur base de cette convention, la société THOMAS & PIRON SA ayant repris l'ensemble des opérations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL suivant convention signée le 9 octobre 1998. A titre subsidiaire, les demandeurs se sont basés sur les articles 1382 et 1383 du code civil pour réclamer la condamnation des sociétés PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et THOMAS & PIRON SA à réparer ces dégâts. Il faut préciser que pour les requérants, la convention du 9 octobre 1998 ne vise que quelques postes précis des désordres, mais ne se rapporte pas à l'ensemble des dégâts.

Pour les dégâts apparus postérieurement aux travaux d'excavation, les requérants ont conclu à voir condamner la société THOMAS & PIRON SA à réparer les dégâts en cause en nature (dégâts apparus à la toiture de la maison **A.**), dégâts causés au garage situé dans le jardin, nettoyage de la toiture et des portes du garage, remise en état du gazon et problèmes de condensation à l'intérieur du double vitrage), sauf en ce qui concerne les dégâts aux stores pour lesquels ils ont réclamé la somme de 500 euros. A titre subsidiaire, pour les dégâts autres que ceux causés aux stores, ils ont demandé le renvoi de l'affaire devant l'expert pour voir chiffrer les frais de remise en état.

## Régularité de l'exploit introductif d'instance :

La défenderesse SPITZLEI & JOSSEN GmbH a soulevé l'irrégularité de la demande dirigée contre elle, au motif qu'il est mentionné dans l'exploit introductif d'instance que cette société est représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, alors que suivant le droit allemand, une société à responsabilité limitée est représentée par son ou ses gérants.

Il est de principe que les actes de procédure qui concourent à l'agencement du procès sont soumis à la loi du for. Celle-ci détermine notamment les divers actes qu'il y a lieu d'accomplir pour déclencher l'instance et la faire prospérer. Relèvent donc de la loi luxembourgeoise les mentions que doit contenir l'exploit qui introduit une instance au Grand-Duché de Luxembourg.

Suivant l'article 163, 4° du nouveau code de procédure civile, les sociétés sont assignées en la personne ou l'organe qualifié pour les représenter en justice. D'un autre côté l'article 191 bis de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales prévoit que les exploits pour ou contre une société à responsabilité limitée sont valablement faits au nom de la société seule. Il faut partant déterminer lequel de ces deux textes doit prévaloir.

Il faut constater que le règlement grand-ducal du 15 mai 1991 qui a modifié les dispositions de l'article 69 du code de procédure civile, l'actuel article 163 du nouveau code de procédure civile, n'a pas expressément abrogé l'article 191 bis de la loi sur les sociétés commerciales. Il est par ailleurs de principe qu'une loi générale postérieure laisse survivre une loi spéciale antérieure qui fera alors exception au texte postérieur. Le tribunal estime qu'il n'existe aucun motif de retenir qu'en réformant l'article 69 du code de procédure civile, le législateur ait eu l'intention de faire échec à cette maxime et d'abroger les dispositions de l'article 191 bis de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales. Ce texte est partant toujours d'application et les faits de l'espèce doivent s'apprécier à la lumière de ce texte.

L'article 191 bis de la loi sur les sociétés commerciales dispense les demandeurs d'indiquer les organes représentatifs de la défenderesse SPITZLEI & JOSSEN dans l'exploit introductif d'instance. Il faut conclure que l'indication d'un organe représentatif erroné ne saurait pas être incriminée. Le moyen de nullité de cette société ne saurait partant valoir.

La défenderesse SPITZLEI & JOSSEN GmbH a encore soulevé la nullité de l'exploit d'assignation pour libellé obscur pour autant que la demande est dirigée contre cette partie. L'exploit omettrait en effet de préciser les fautes et négligences à mettre à charge de cette partie.

Le défendeur **C.)** s'est joint à ce moyen pour le voir retenir également à son égard.

Il est de principe qu'en vertu de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés ( J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

En l'espèce, dans l'acte d'assignation, les demandeurs ont précisément désigné les griefs qu'ils ont subis et ils ont exposé minutieusement les différentes étapes des travaux incriminés en précisant le rôle de chacun des intervenants tout au long de l'évolution du chantier. Les défendeurs ont distingué entre les différentes étapes des travaux dans leurs demandes dirigées contre les différents intervenants, en précisant quels griefs sont mis à charge de quel intervenant. Les parties défenderesses, dont la société SPITZLEI & JOSSEN et C.), étaient donc parfaitement en mesure d'identifier les griefs formulés à leur encontre et de préparer utilement leur défense. Le moyen du libellé obscur ne saurait partant valoir.

### **Quant au fond :**

#### Etats des lieux et expertises :

Il est constant en cause que la maison des requérants a fait l'objet d'un état des lieux de la part de l'expert Kintzelé en date du 28 avril 1994, partant plus de quatre années avant les faits actuellement en cause. Il n'a pas été possible de déterminer dans quelles circonstances et à la demande de qui cet état des lieux a été dressé. Suite à la dénonciation des premiers désordres dans le cadre des travaux actuellement en cause, l'expert Wies a dressé un nouvel état des lieux au mois de septembre/octobre 1998. Un document intitulé « Rapport d'expertise » a été dressé en date du 5 janvier 2000 par l'expert Schlessler, à la demande de la compagnie d'assurances Le Foyer-Arag. Ce document, dressé à la suite d'une visite des lieux du 9 décembre 1999, comprend un descriptif succinct de l'état de la maison des requérants. Finalement, suivent ordonnances de référé des 25 juillet 2000 et 5 octobre 2000, l'expert Hengen a été nommé avec la mission de constater les désordres affectant la maison des requérants, d'en déterminer les causes et origines, de préconiser les moyens d'y remédier et d'en chiffrer le coût. L'expert Hengen a déposé son rapport en date du 30 janvier 2003.

#### Chronologie des faits :

Tel qu'il résulte des développements faits plus haut, la maison des requérants est voisine d'un terrain ayant appartenu à la société ARBED SA . Par contrat de bail du 19 novembre 1985, cette société avait donné ledit terrain en location à la société TOTAL LUXEMBOURG SA qui y exploitait une station-service. Par compromis de vente du 27 janvier 1997, la société ARBED, actuellement ARCELOR SA, a vendu ledit terrain à la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL. Ce compromis a été suivi d'un acte

de vente notarié signé entre la société ARBED SA, actuellement ARCELOR SA, et la société à responsabilité limitée SENIORENHAUS DIDDELENG SARL en date du 10 mars 1999. Au courant de l'année 1998, l'activité d'exploitation de la station-service a cessé définitivement.

En date du 31 juillet 1998, la société SPITZLEI & JOSSEN a finalisé une étude géotechnique portant sur l'importance de la contamination du sol.

A la fin du mois de septembre 1998, les sociétés BARTHELEME et SOLUDEC ont commencé les travaux de démolition de la station-service.

La première fissure a été dénoncée par les requérants à un responsable de la société SOLUDEC au début du mois d'octobre 1998, cette fissure ayant fait son apparition le 29 septembre 1998 à l'arrière de la maison **A.**)

Entre le 20 octobre 1998 et le 2 décembre 1998, la société SOLUDEC SA a procédé à l'excavation du sol contaminé.

Les travaux de stabilisation de la fouille ont eu lieu à partir du 2 février 1999, travaux qui ont été exécutés par la société POECKES SARL et la société EFCO-FORODIA SA. Cette dernière a notamment procédé à l'épinglage de la façade de la maison **A.**) La fin de ces travaux peut être fixée au début du mois d'avril 1999.

Par courrier du 27 avril 1999, les requérants ont signalé à la partie SOLUDEC SA qu' « *une crevasse est apparue au-dessus de la fenêtre à l'arrière de notre maison ainsi que des petites fissures dans notre véranda* ».

Les travaux sont ensuite restés en suspens jusqu'au mois de mars 2000. A cette date, la société THOMAS & PIRON SA a continué le chantier avec l'aide de la société EFCO-FORODIA SA qui est restée sur le chantier jusqu'au mois de décembre 2000.

Il est à noter que dans le cadre des travaux exécutés par la société EFCO-FORODIA SA, des dégâts avaient été causés par cette société à un mur de la maison **A.**) (perçement de ce mur) et le garage de cette maison avait été endommagé par la chute d'une machine de forage, mais ces dégâts ont été réparés et ne forment plus l'objet de la présente instance.

Dégâts provenant des travaux d'excavation et de stabilisation de la fouille, avant le début des travaux de construction proprement dits :

a) Demande basée sur les dispositions de l'article 544 du code civil :

Dans le cadre de cette base légale, les demandeurs ont recherché principalement la responsabilité de la société THOMAS & PIRON SA en sa qualité de dernier propriétaire du terrain, sinon subsidiairement de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL, en tant que précédent propriétaire, sinon de la société SENIORENHAUS

DIDDELENG SARL, et plus subsidiairement de la société ARCELOR SA en tant que propriétaire du terrain au début des travaux.

La société THOMAS & PIRON SA a fait exposer qu'elle n'a jamais été propriétaire du terrain sur lequel les travaux incriminés ont été exécutés. Elle a fait valoir que les dégâts à la maison des requérants ont été causés à une époque à laquelle la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL s'est comportée en tant que propriétaire du terrain, sur base du compromis de vente du 27 janvier 1997, sans que cette vente n'ait été officialisée par un acte notarié, ce dernier n'étant intervenu que le 10 mars 1999 et indiquant comme partie acquéreuse la société SENIORENHAUS DIDDELENG SARL. La partie THOMAS & PIRON SA a fait valoir avoir uniquement repris les droits et obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL dans le cadre de la promotion, le terrain étant toujours resté la propriété de la société SENIORENHAUS DIDDELENG SARL. A défaut de la qualité de propriétaire dans son chef, sa responsabilité ne saurait être recherchée sur base de l'article 544 du code civil.

La société SIXCO SARL, pour la société SENIORENHAUS DIDDELENG SARL, a fait valoir que la société SENIORENHAUS DIDDELENG SARL n'a été constituée qu'en date du 10 mars 1999 et qu'elle ne peut être rendue responsable de dégâts occasionnés avant cette date. Elle a fait valoir que c'est la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL qui s'est comportée comme propriétaire du terrain depuis la signature du compromis de vente du 27 janvier 1997. La partie SIXCO SARL a encore fait valoir qu'en tout état de cause, elle s'est dessaisie progressivement de son droit de propriété en faveur des acquéreurs des différentes entités du complexe immobilier jusqu'à ce que toutes les entités aient été vendues. Le propriétaire actuel, le syndicat des copropriétaires de la résidence construite, ne serait pas en cause. La partie SIXCO SARL a confirmé que la société THOMAS & PIRON SA n'a jamais été propriétaire du terrain et qu'elle avait uniquement repris les droits et obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL relatifs à la promotion de l'immeuble à construire.

La société ARCELOR SA, qui est assignée à titre tout à fait subsidiaire sur base de l'article 544 du code civil, a fait valoir qu'elle a cédé tous ses droits sur ledit terrain en date du 27 janvier 1997, sinon au plus tard le 10 mars 1999. Elle a encore soutenu qu'en tout état de cause, c'est la société TOTALFINA, en sa qualité de locataire, qui était tenue contractuellement à décontaminer le terrain. La société ARCELOR a estimé pouvoir se décharger de toute responsabilité envers les requérants par le fait de cette société. Elle a conclu ne plus rien avoir eu à faire avec le terrain en question à l'époque litigieuse, de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée sur base de l'article 544 du code civil.

L'article 544 du code civil, dans sa teneur résultant d'une loi du 2 juillet 1987, prévoit que « *la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents* ». Sous l'empire de ce texte, les tribunaux luxembourgeois énoncent de façon constante que « *le trouble de voisinage suppose la création d'un déséquilibre*

*entre l'usage de leurs droits par des propriétaires voisins, c'est à dire l'existence d'un dommage excessif ayant pour cause un fait non fautif du propriétaire dans sa manière d'user de son droit de propriété* ». Selon la cour de cassation, il s'agit d'une responsabilité « *particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute* » ( Cass. 29 juin 2000, n° 38/00). Il en résulte qu'en droit luxembourgeois, seul un propriétaire peut être l'auteur d'un trouble de voisinage, à la différence de ce qui est décidé notamment par les tribunaux français qui retiennent tant la responsabilité d'un locataire que d'un entrepreneur sur base de l'article 544 du code civil français. Il faut préciser à cet égard que l'article 544 du code civil français a conservé son libellé d'origine et ne contient pas la précision quant aux troubles de voisinage introduite en droit luxembourgeois par la loi du 2 juillet 1987 (voir sur la question : G. Ravarani : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2ème éd., n° 302).

Sur base de ces principes, il y a lieu d'écartier tout d'abord toute l'argumentation des parties relative à la responsabilité d'une personne autre que le véritable propriétaire des lieux, le droit luxembourgeois ne reconnaissant pas le droit à un propriétaire lésé d'agir sur base de l'article 544 du code civil contre une personne autre que le propriétaire voisin. Ne saurait partant être recherchée sur base de cet article la responsabilité de l'entrepreneur ayant réalisé les travaux litigieux ou de toute autre personne qui se serait conduite comme le véritable propriétaire des lieux, sans être titulaire de droits réels sur le fonds en question.

Quant à savoir quel propriétaire est responsable, entre le propriétaire au moment de la réalisation des travaux ayant engendré les troubles et le propriétaire au moment de la demande en indemnisation, le tribunal estime que sur ce point, aucun argument de texte ne s'oppose à ce que les juridictions luxembourgeoises suivent la jurisprudence française qui retient que c'est le dernier propriétaire des biens qui voit sa responsabilité engagée (Cass. fr. 3ème civ., 11 mai 2000, D. 2001, som.com. p. 2231 ; cf dans le même sens : Cour d'appel 22 juin 1994, numéro du rôle 14237).

Concernant la partie THOMAS & PIRON SA dont la responsabilité a été recherchée à titre principal sur base de l'article 544 du code civil, cette société et la société SIXCO SARL sont d'accord pour dire que la société THOMAS & PIRON SA n'était à aucun moment propriétaire du terrain, alors qu'elle n'a repris que les droits et obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL par rapport à la promotion du projet de construction d'une résidence. Le tribunal estime que l'analyse de cette affirmation est sans pertinence dans le cadre de la présente affaire, au vu du deuxième argument soulevé par ces parties consistant à dire qu'entre temps, tous les appartements ont été revendus et que c'est le syndicat des copropriétaires de la résidence qui revêt la qualité de propriétaire.

Le tribunal constate qu'aucune pièce n'est versée à ce sujet. Les parties sont restées en défaut de verser les actes de vente des appartements aux différents propriétaires. Néanmoins, dans la mesure où les travaux de construction ont commencé en 2000, que près de sept ans se sont partant écoulés, il faut admettre que la construction est achevée et que les appartements ont été vendus.

Dans leurs conclusions notifiées le 13 mars 2007, les parties demanderessees ont requis qu'il soit sursis à statuer pour leur permettre de mettre en intervention le syndicat des copropriétaires de la résidence pour le cas où le tribunal devait estimer que c'est cette partie qui est à considérer comme responsable sur base de l'article 544 du code civil.

Le tribunal estime qu'il y a lieu de tenir compte de cette demande des requérants, mais au lieu de surseoir à statuer, de leur accorder un délai afin qu'ils mettent en intervention le syndicat des copropriétaires de la résidence en cause.

b) Demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil :

Les demandeurs ont déclaré rechercher la responsabilité des défendeurs THOMAS & PIRON SA, PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et ARCELOR SA sur base des articles 1382 et 1383 du code civil dans le même ordre de subsidiarité que celui indiqué dans le cadre de la demande basée sur l'article 544 du code civil.

La responsabilité de toutes les autres parties défenderesses est recherchée, en tout état de cause, sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Dans le cadre de cette base légale, il appartiendra aux demandeurs d'établir l'existence d'une faute dans le chef de chacun des intervenants, l'existence d'un préjudice dans le chef des requérants et la relation causale entre ces deux éléments.

Chacune des parties défenderesses a contesté avoir commis une faute ou négligence en relation avec le préjudice allégué par les demandeurs. Pour le surplus, les parties ont reproché au rapport d'expertise Hengen de ne pas être suffisamment précis et de ne pas permettre de ventiler les éventuelles parts de responsabilité incombant à chacune de ces parties.

Différents documents ont été invoqués de part et d'autre pour rejeter la responsabilité sur les parties adverses.

La société THOMAS & PIRON SA a invoqué une convention signée entre la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et les requérants en date du 9 octobre 1998. Suivant la société THOMAS & PIRON SA, par cet écrit, la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL a reconnu son entière responsabilité à l'égard des requérants quant à la survenance des désordres apparus à la maison de ces parties. Seule cette société devrait partant subir une condamnation dans le cadre du présent litige.

Les requérants ont répliqué que selon une convention datée du 20 septembre 1999, la société THOMAS & PIRON SA a repris toutes les obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL, de sorte que par combinaison de ces deux conventions, la société THOMAS & PIRON SA est tenue dans les termes de la convention du 9 octobre 1998 qu'elle a invoquée. Les requérants ont par ailleurs fait valoir que la société THOMAS & PIRON SA a déjà effectué certains travaux de remise

en état qui auraient incombé à la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL. Il faut ajouter que selon les demandeurs, la convention du 9 octobre 1998 ne concerne que certains travaux y limitativement énumérés, mais ne concerne pas l'ensemble des désordres.

La société THOMAS & PIRON SA a contesté avoir repris les obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL relatives au chantier en cause en sa qualité de propriétaire des lieux, mais elle a affirmé avoir repris uniquement les droits de cette société en sa qualité de promoteur.

A ce sujet il y a lieu de préciser que les demandeurs **A.)** ont soulevé ce moyen relatif à la reprise des droits et obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL par la société THOMAS & PIRON SA, non seulement dans le cadre de la demande basée sur l'article 544 du code civil, mais également dans le cadre de la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil ( conclusions notifiées le 13 mars 2007, page 17). Les demandeurs ont déclaré que la société THOMAS & PIRON SA est responsable au vu de la reprise des obligations des propriétaires, respectivement du promoteur antérieur.

La question qui se pose donc à ce stade des développements est de savoir si la société THOMAS & PIRON SA a repris les engagements de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL agissant en tant que promoteur. Si d'un côté la société THOMAS & PIRON semble l'avoir admis dans ses conclusions notifiées le 20 juin 2007 (page 4), elle l'a contesté dans d'autres conclusions (notamment celles notifiées le 23 avril 2007). Il faut constater à la lecture du protocole d'accord du 20 septembre 1999, que l'article 1er de cet accord prévoit que la société OUR IMMO SA se porte acquéreur de la totalité des parts sociales de la société SENIORENHAUS DIDDELENG SARL. Les sociétés PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et THOMAS & PIRON SA sont également intervenues à cet acte, mais sans qu'il n'en résulte qu'il y a eu cession de quelconques droits et obligations entre ces deux sociétés en vertu de cet acte. Les noms de ces deux sociétés figurent à l'article 4 de cet accord, dans le cadre du paiement des travaux et études réalisés et à réaliser, sans qu'il ne soit néanmoins possible de tirer d'autres obligations à charge ou décharge de ces sociétés dans le cadre du projet de construction de la résidence voisine de la propriété des requérants.

C'est partant à tort que les requérants ont fait valoir que par cette convention, la société THOMAS & PIRON SA a repris les obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et qu'elle est tenue dans les termes de la convention signée entre les requérants et la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL.

Quant à la portée de la convention du 9 octobre 1998 entre la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et les requérants, il faut constater que cette convention contient en son point 6 la précision suivante : « *tous les dégâts causés à la propriété voisine du fait des travaux seront réparés par l'entrepreneur* ». Le tribunal estime que cette clause est claire et précise et englobe tous les dégâts causés à l'immeuble des requérants, contrairement à ce qui est soutenu par ces derniers.

Le tribunal estime néanmoins que cet engagement contractuel de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL de réparer les dégâts causés à l'immeuble des époux **A.)** ne décharge pas les autres intervenants de la responsabilité qu'ils risquent d'encourir du fait de leur implication dans le chantier. En effet, même si la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL s'est déclarée d'accord à procéder aux réparations des désordres, il n'en résulte aucune reconnaissance de responsabilité de sa part, ni à fortiori une reconnaissance de responsabilité exclusive. Au cas où d'autres intervenants ont commis des fautes ou négligences en relation avec les dégâts subis par les demandeurs, ils doivent assurer la réparation de ces dégâts.

La société TOTAL LUXEMBOURG SA a fait exposer qu'elle ne peut être tenue responsable des dégâts survenus lors du remblayage, alors qu'elle a été déchargée de son obligation de remblayer par la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL. Elle s'est basée à cet effet sur une pièce versée par la société ARCELOR SA .

La pièce en cause est constituée d'une lettre envoyée en date du 18 novembre 1998 par la société FINA ROAD SERVICE LUXEMBOURG à Monsieur **D.)** dans laquelle la société FINA ROAD SERVICE LUXEMBOURG écrit qu'elle confirme les points discutés, dont un point 6 de la teneur suivante : « *La société PHI ... déclare qu'elle accepte la remise du terrain sans que FINA devra procéder au remblai des fouilles. La responsabilité de FINA ROAD SERVICE LUXEMBOURG SA ne pourra en aucun cas être engagée et FINA ne pourra pas être tenu à payer des frais de remblai ou des dommages et intérêts de quelconque nature après la remise du terrain au propriétaire ou sur demande de celui-ci à PHI* ». Outre la question de savoir si la société TOTAL LUXEMBOURG SA pourrait tirer des droits de cette prétendue convention à l'égard des requérants, il faut constater que ce texte est une simple lettre émanant de la partie-même qui l'invoque en sa faveur. Cette pièce n'a partant aucune force probante quant aux faits et engagements y relatés. La société TOTAL LUXEMBOURG SA ne saurait partant se prévaloir de cette lettre pour demander à être déchargée de toute responsabilité. La lettre adressée par la société FINA à la société ARBED en date du 29 décembre 1998 n'a pas plus de force probante. Ce moyen de la société TOTAL LUXEMBOURG SA ne saurait partant valoir.

Par ailleurs, les demandeurs ont fait valoir qu'il ne leur appartient pas de prouver les fautes et négligences dans le chef des différents intervenants, mais qu'il appartient à ces derniers d'établir qu'ils ont pris toutes les précautions pour éviter qu'un dommage ne se produise.

C'est à bon droit que la société SOLUDEC SA a fait répliquer que par application de l'article 1351 du code civil, les demandeurs ont la charge de la preuve de prouver concrètement que les différents intervenants au chantier ont commis des fautes ou négligences. En effet il appartient à ces parties d'établir le bien-fondé de leur demande, ce qui inclut, dans le cadre d'une demande basée sur les articles 1382 et 1382 du code civil, la preuve concrète d'agissements répréhensibles de la part des parties actionnées en responsabilité.

Les demandeurs ont fait valoir que les défendeurs ayant tous contribué à la réalisation d'un dommage commun, ils doivent tous réparation pour la totalité du dommage.

Il est de principe qu'en cas de pluralité de fautes ayant causé un dommage unique, chacun est censé l'avoir entièrement causé. Ce principe n'est d'application qu'en cas de dommage unique. S'il est possible de diviser le préjudice et qu'on connaît le dommage causé par chacun des auteurs, ceux-ci ne sont pas coresponsables. Si des faits distincts ont causé un préjudice divisible, dont il est possible d'attribuer chaque partie à leur auteur, chacun des responsables ne répond que du dommage qui lui est imputable ou rattachable (G. Ravarani, op. cit., n° 921).

En l'espèce, il n'est pas établi que l'on soit en présence d'un dommage unique et qu'il ne soit pas possible d'attribuer sa part du dommage à chacun des intervenants. Il est un fait que l'expert Hengen, de crainte de dépasser le cadre de sa mission, n'a pas analysé ce volet du litige. Or, s'il n'appartient effectivement pas à l'expert de se prononcer sur la responsabilité de chacun des intervenants, il lui appartient néanmoins, dans le cadre de la recherche des causes et origines des désordres, d'analyser les éventuelles fautes commises par l'un ou l'autre intervenant et de mettre cette faute en relation avec tout ou partie du dommage constaté. Il y a partant lieu de renvoyer l'affaire devant l'expert afin de lui permettre de compléter son rapport d'expertise dans ce sens.

La partie SIXCO SARL a fait valoir que le rapport d'expertise Hengen ne lui est pas opposable alors qu'elle n'a pas été partie à cette mesure d'instruction.

L'expertise Hengen a été ordonnée par ordonnance de référé dans le cadre d'une procédure à laquelle la défenderesse n'avait pas été appelée et lors de laquelle elle n'était pas représentée. Cette expertise ne lui est partant pas opposable (Jurisclasseur, procédure civile, fasc. 662, vol. 6, mesures exécutées par un technicien, n° 189 et s., cité dans les conclusions de l'Avocat général relatif à l'arrêt de cassation n° 44/02 du 7 novembre 2002).

Il faut conclure du principe ci-devant énoncé que si le rapport d'expertise Hengen du 30 janvier 2003 n'est pas opposable à la partie SIXCO SARL, aucune règle de droit ne s'oppose néanmoins à ce que cet expert soit chargé d'une mission complémentaire et que la partie SIXCO SARL soit appelée à y participer. Lors de cette nouvelle mesure d'instruction, cette partie pourra faire valoir ses droits et présenter son point de vue à l'expert. Ce nouveau rapport d'expertise aura partant un caractère contradictoire à son encontre.

Avant de renvoyer l'affaire devant l'expert, il y a encore lieu d'apporter les précisions suivantes :

Dans le cadre des dégâts causés au stade des travaux d'excavation et de stabilisation de la fouille, les demandeurs ont déclaré rechercher la responsabilité des défendeurs THOMAS & PIRON SA, PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et ARCELOR SA sur

base des articles 1382 et 1383 du code civil dans le même ordre de subsidiarité que celui indiqué dans le cadre de la demande basée sur l'article 544 du code civil.

Concernant la société THOMAS & PIRON SA dont la responsabilité est partant recherchée à titre principal, il faut constater que cette société n'est pas intervenue à ce stade des travaux, mais qu'elle n'a fait son apparition qu'en septembre 1999. Elle ne saurait partant être tenue responsable des dégâts apparus avant cette date, la reprise des obligations de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL par la société THOMAS & PIRON SA ayant été écartée par les développements repris plus haut. L'expert n'aura partant pas à se préoccuper de cette partie pour les dégâts causés à ce stade des travaux.

A titre subsidiaire, la responsabilité de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL est recherchée dans le cadre de la demande introduite sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Il résulte certes des développements qui précèdent que le tribunal est d'avis que cette partie s'est engagée à réparer tous les préjudices résultant du chantier par l'article 6 de la convention du 9 octobre 1998, mais il faut constater que les parties demanderesses ne se sont pas basées sur cette convention pour rechercher la responsabilité de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL relativement aux dégâts autres que ceux spécifiquement désignés aux articles 3,4 et 5 de cette convention, mais qu'elles se sont au contraire opposées à cette interprétation de la convention. Le tribunal estime partant qu'il ne saurait accorder réparation des dégâts autres que ceux précisés par les demandeurs sur base de cette convention, alors que décider le contraire reviendrait à statuer ultra petita.

Dans la mesure où il ne résulte néanmoins pas des éléments du dossier que la partie PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL a activement participé aux travaux incriminés, sa responsabilité ne saurait être recherchée que comme maître de l'ouvrage. A ce sujet il appartiendra partant aux parties de verser les contrats les ayant lié à cette société.

Quant à la demande dirigée à titre plus subsidiaire à l'encontre de la société ARCELOR, il ne résulte d'aucun élément du dossier que cette partie ait pris une quelconque part aux travaux incriminés, ni ne soit intervenue d'une quelconque autre façon à ce stade des travaux. La responsabilité de cette partie doit partant être écartée. Cette partie doit donc être mise hors cause et sa demande récursoire doit être déclarée sans objet.

La responsabilité des autres parties défenderesses est recherchée en tout état de cause, de sorte que le renvoi devant l'expert aura pour objet de voir préciser par celui-ci les fautes éventuelles commises par chacun de ces intervenants, à savoir les sociétés TOTAL LUXEMBOURG SA, SOLUDEDEC SA, ENTREPRISE POECKES SARL, EFCO-FORODIA SA, SPITZLEI&JOSSEN GmbH et C.). L'expert devra préciser quelles fautes ont contribué à la réalisation de quels dégâts, notamment en se référant aux divers états des lieux et expertises versés au dossier, et il devra tenir compte de la préexistence d'éventuels dégâts, résultant notamment de l'état des lieux Kintzelé du 28 avril 1994.

### Dégâts à réparer suivant la convention du 9 octobre 1998 :

Il résulte des développements qui précèdent que cette demande est fondée uniquement à l'encontre de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL. Il faut préciser que si le tribunal a décidé que cette convention n'a pas la portée limitée que voudraient lui faire reconnaître les demandeurs, il faut néanmoins constater que les dégâts autres que ceux précisément visés aux articles 3, 4 et 5 de cette convention ont été traités dans le paragraphe ci-dessus. Il n'y a partant pas lieu d'y revenir.

Les demandeurs ont réclamé la somme de 495 euros au titre de frais de réparation du bassin d'ornement et 1.000 euros au titre de frais de remplacement des arbres et autres plantes.

Si le premier montant correspond à l'évaluation de ce poste faite par l'expert, les demandeurs ne se sont pas déclarés d'accord avec le deuxième montant de seulement 500 euros retenu par ce même expert.

Le tribunal constate que les parties demanderesses sont restées en défaut de verser une quelconque pièce établissant que le montant de 500 euros retenu par l'expert au titre de frais de remplacement des arbres et des plantes n'est pas suffisant pour réparer le préjudice qu'ils ont subi. Il y a partant lieu d'entériner le montant retenu par l'expert et de condamner la défenderesse PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL à payer la somme totale de 995 euros aux demandeurs. Aucune mise en demeure n'étant versée au dossier, les intérêts légaux sur cette somme sont redus à partir de la demande en justice.

### Dégâts apparus postérieurement aux travaux d'excavation et de stabilisation de la fouille :

Seule la responsabilité de la société THOMAS & PIRON SA est recherchée relativement à ces dégâts. Ces dégâts ont trait, outre aux stores de la maison **A.**), à la toiture de cette maison, au garage situé dans le jardin (traces d'humidité, toiture et portes du garage), ainsi qu'au gazon et à des problèmes de condensation à l'intérieur du double vitrage.

Au vu des contestations de la société THOMAS & PIRON SA quant à sa responsabilité dans la survenance de ces dégâts, et quant aux montants réclamés, il faut inclure ces désordres dans la mission de l'expert. L'expert devra partant déterminer si ces dégâts ont été causés par une faute ou négligence de la société THOMAS & PIRON SA et évaluer le coût des travaux de remise en état. L'expert devra encore analyser si les travaux effectués par cette partie ont conduit à une aggravation des dégâts apparus antérieurement et si ces aggravations sont à mettre en relation avec une faute commise par cette société.

Par application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 155 ( 2) du nouveau code de procédure civile, le présent jugement est réputé contradictoire à l'encontre de la partie PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'encontre de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et contradictoirement à l'encontre des autres parties,

vu les ordonnances de clôture des 9 mai et 19 septembre 2007.

entendu les rapports faits conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à la société de droit belge THOMAS & PIRON SA qu'elle a déclaré intervenir en lieu et en place de la société luxembourgeoise du même nom,

met hors cause la société anonyme de droit luxembourgeois THOMAS & PIRON SA,

#### **quant à la demande basée sur l'article 544 du code civil :**

dit la demande irrecevable à l'égard des parties THOMAS & PIRON SA, PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL et ARCELOR SA sur base de l'article 544 du code civil,

accorde un délai d'un mois à partir du prononcé du présent jugement aux demandeurs **A.)** et **B.)** pour mettre en intervention le syndicat de la résidence construite sur le terrain voisin,

#### **quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil :**

la dit d'ores et déjà fondée à l'encontre de la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL pour la somme de 995 euros,

partant condamne la société PIERRE HAMMES IMMOBILIERE SARL à payer à **A.)** et **B.)** la somme de 995 euros, cette somme avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit cette demande d'ores et déjà non fondée à l'encontre de la société ARCELOR SA,

partant met cette société hors cause et déclare la demande récursoire formulée par cette partie sans objet,

ordonne aux parties défenderesses de verser les contrats qui les ont liées entre elles,  
pour le surplus, et avant tout autre progrès en cause

ordonne une expertise et charge Monsieur Jean-Claude HENGEN, demeurant à L-5652 Mondorf-les-Bains, 4, rue Michel Rodange,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, en tenant compte de la préexistence d'éventuels dégâts, résultant notamment de l'état des lieux Kintzelé du 28 avril 1994, de :

- préciser les éventuelles fautes ou négligences commises par chacun des intervenants au chantier, à savoir les sociétés TOTAL LUXEMBOURG SA, SOLUDEC SA, ENTREPRISE POECKES SARL, EFCO-FORODIA SA, SPITZLEI&JOSSEN GmbH et **C.**),

- préciser quelles fautes et négligences ont contribué à la réalisation de quels dégâts, notamment en se référant aux divers états des lieux et expertises versés au dossier, et déterminer la part de chaque faute dans la réalisation des dommages,

- déterminer si les dégâts ayant trait, outre aux stores de la maison **A.**), à la toiture de la maison **A.**), au garage situé dans le jardin ( traces d'humidité, toiture et portes du garage), ainsi qu'au gazon et à des problèmes de condensation à l'intérieur du double vitrage, imputés à la partie THOMAS & PIRON SA, ont été causés par une faute ou négligence de cette société et d'évaluer le coût des travaux de remise en état de ces désordres,

- déterminer si les travaux de construction effectués par la partie THOMAS & PIRON SA ont conduit à une aggravation des dégâts apparus antérieurement et si ces aggravations sont dus à une faute commise par cette société,

dit que dans l'accomplissement de cette mission, l'expert sera autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre des tierces personnes,

ordonne à **A.)** et **B.)** de consigner au plus tard le 7 décembre 2007 la somme de 800 euros à l'expert à titre de provision à valoir sur sa rémunération,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer le tribunal de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir le tribunal et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal d'arrondissement le 22 février 2008 au plus tard,

charge Monsieur le juge Charles KIMMEL du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Madame la présidente de chambre,

réserve les droits des parties et les dépens,

refixe l'affaire à la conférence de mise en état du tribunal de ce siège du mercredi, 27 février 2008 à 09.00 heures, dans la salle n° 31, 2ème étage du Palais de Justice, rue du Palais de Justice à Luxembourg.