

Jugement civil no 164 / 2010 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, deux juin deux mille dix.

Numéros 106367, 107092 et 122919 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Marie-Anne MEYERS, premier juge
Charles KIMMEL, juge,
Marie-Jeanne WEBER, greffier assumé.

I. (106367)

Entre :

1.- **A.**), et son épouse,

2.- **B.**), sans état connu, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 28 décembre 2006,

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

et :

1.- la société anonyme PROLOC SA, établie et ayant son siège social à L-8282 Kehlen, 9, rue de Keispelt, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B 71677,

défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

2.- **C.**), conseil juridique BEI, demeurant à L-(...),

3.- **D.**), consultante, demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

II. (107092)

Entre :

1.- **A.**), et son épouse,

2.- **B.**), sans état connu, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 6 février 2007,

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

et :

la société anonyme PROLOC SA, établie et ayant son siège social à L-8282 Kehlen, 9, rue de Keispelt, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B 71677,

défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

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

III. (122919)

Entre :

la société anonyme PROLOC SA, établie et ayant son siège social à L-8282 Kehlen, 9, rue de Keispelt, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce de Luxembourg sous le B 71677,

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 10 juin 2009,

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

et :

la société anonyme FONDASOL SA, établie et ayant son siège social à F-84149 Montfavet, 290, rue des Gaboulets, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce d'Avignon sous le no 582 621 561,

défenderesse aux fins du prêt exploit d'assignation en intervention CALVO,

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du vingt et un avril deux mille dix.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Christophe BRAULT, avocat, en remplacement de Maître Roland ASSA, avocat constitué.

Entendu la société anonyme PROLOC SA par l'organe de son mandataire Maître François DELVAUX, avocat, en remplacement de Maître François TURK, avocat constitué.

Entendu **C.)** et **D.)** par l'organe de leur mandataire Maître Valérie JOLIVET-SASSI, avocat, en remplacement de Maître Jacques WOLTER, avocat constitué.

Entendu la société anonyme FONDASOL SA par l'organe de son mandataire Maître Karin SPITZ, avocat, assistée par Maître Marie-Laure CARRIERE, avocat inscrite au barreau de Paris, en remplacement de Maître Marc THEISEN, avocat constitué.

La société PROLOC a acquis en 2003 un immeuble sis (...), pour scinder la parcelle en deux lots. Elle a vendu en 2004 à **A.)** et à son épouse **B.)** le premier lot, comprenant une maison déjà construite, dans laquelle les acquéreurs ont effectué des transformations avant d'y emménager en octobre 2004.

En ce qui concerne le deuxième lot, la société PROLOC a chargé la société FONDASOL d'une étude géotechnique et la société ILCO des travaux d'excavation, de terrassement et de construction d'une maison d'habitation par contrat d'entreprise du 2 décembre 2005. La société ILCO fut également chargée de réaliser une reprise en sous-œuvre de la maison **A.)**. Le terrain sis (...), et la

maison en l'état futur d'achèvement ont été vendus par la société PROLOC suivant acte notarié du 6 février 2006 aux époux **C.)-D.)**.

Les travaux sur la propriété des époux **C.)-D.)** ont été arrêtés le 18 février 2006, compte tenu de fissures apparues à l'immeuble des époux **A.)-B.)**. Par la suite, les fissures se sont aggravées et le 19 mars 2006, les occupants de la maison **A.)** ont été évacués.

La société PROLOC a chargé la société HOLMALUX d'une étude du sol complémentaire et la société FORAGEDON de l'exécution des travaux de stabilisation de la maison **A.)-B.)**.

L'expert Jean-Claude HENGEN a été nommé par ordonnance de référé du 27 mars 2006 rendue entre les époux **A.)-B.)**, la société PROLOC et la société ILCO, afin de se prononcer, entre autres, sur les mesures à prendre d'urgence en vue de la conservation de l'immeuble **A.)-B.)**.

Aux termes du rapport d'expertise intermédiaire du 10 juillet 2006, l'expert HENGEN constate que la société FORAGEDON a mis en place une paroi berlinoise et a réalisé l'ancrage de cette paroi à l'aide de tirants. Il conclut que la stabilité du mur-pignon latéral droit de l'immeuble **A.)-B.)** est de nouveau garantie, mais qu'il y a encore lieu de stabiliser le mur de la façade arrière à l'aide de micro-pieux ou toute autre méthode à définir. L'expert HENGEN évalue le coût de remise en état à 175.500 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 28 décembre 2006, **A.)** et son épouse **B.)** ont fait donner assignation à la société anonyme PROLOC, à **C.)** et à **D.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner les assignés solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à payer aux requérants le montant de 272.120 euros, avec les intérêts légaux à partir de la date du sinistre, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration du troisième mois à compter de la signification de la décision à intervenir, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Cette demande est basée principalement sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil, subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 de ce code. A l'égard de la société PROLOC la demande est encore basée plus subsidiairement sur l'article 544 de ce code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 106367.

En vertu d'une autorisation présidentielle du 18 janvier 2007 et par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2007, **A.)** et son épouse **B.)** ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de **C.)**, **D.)**, la société anonyme DEXIA BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG et la société coopérative BANQUE

RAIFFEISEN sur les sommes que ceux-ci pourront redevoir à la société anonyme PROLOC pour sûreté et avoir paiement de la somme de 236.500 euros que leur devrait celle-ci.

Cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à la société anonyme PROLOC par exploit d'huissier de justice du 6 février 2007, ce même exploit contenant également assignation en validité de la saisie et demande en paiement pour la somme de 236.500 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

La contre-dénonciation fut faite aux tiers-saisis par exploit d'huissier de justice du 13 février 2007.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 107092.

Les effets de la saisie-arrêt pratiquée en date du 31 janvier 2007 par les époux **A.)-B.)** entre les mains des époux **C.)-D.)**, de la DEXIA BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG et de la société coopérative BANQUE RAIFFEISEN sur toutes les sommes et effets que ceux-ci peuvent ou pourraient redevoir à la société anonyme PROLOC ont été limités à 125.500 euros par ordonnance du juge des référés du 17 juillet 2007. Par arrêt du 30 janvier 2008, la cour d'appel a rétracté l'ordonnance présidentielle du 18 janvier 2007 et a ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en vertu de ladite ordonnance.

Suivant rapport du 31 août 2007, l'expert HENGEN retient deux variantes pour la stabilisation de la façade arrière laquelle peut se faire à l'aide de micro-pieux ou encore par la mise en place d'une poutre en béton armé muni d'un ancrage et réalisation d'une paroi berlinoise. Ces travaux de stabilisation sont chiffrés à 34.408,65 euros, respectivement 28.394,65 euros. Les travaux de remise en état sont évalués à 112.523,47 euros. L'expert retient, pour le cas où les travaux de réfection des fissures, les ancrages et les épinglages ne seraient pas réalisés, une moins-value de 53.162,20 euros.

Par ordonnance du 24 octobre 2007, le juge de la mise en état a ordonné un complément d'expertise et a nommé l'expert Jean-Claude HENGEN avec la mission de déterminer les causes et origines des désordres apparus à la maison des époux **A.)-B.)**.

L'expert a établi son complément d'expertise le 10 avril 2009 et conclut que « la responsabilité du bureau d'étude FONDASOL est engagée pour ne pas avoir correctement analysé le sol et pour avoir omis de signaler l'existence de la zone de glissement qui se situe à une profondeur de 15 mètres ».

Par exploit d'huissier de justice du 10 juin 2009, la société anonyme PROLOC a fait donner assignation à la société anonyme FONDASOL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la

défenderesse s'entendre dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige opposant la demanderesse aux époux **A.)-B.)** et de la voir condamner à tenir la demanderesse quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée contre elle dans le cadre de l'affaire principale.

Cette demande est basée principalement sur les articles 1134 et suivants et 1146 et suivants du code civil, et à titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 122919.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces trois affaires afin d'y statuer par un seul et même jugement.

Les moyens et prétentions des parties

Les époux **A.)-B.)** recherchent la responsabilité de la société PROLOC en ordre principal sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil. Ils font valoir que la société PROLOC était au moment des faits litigieux propriétaire du terrain sis au (...), et était maître de l'ouvrage tel que stipulé dans le contrat de vente signé entre la société PROLOC et les époux **C.)-D.)**. Ils estiment dès lors que la société PROLOC est à considérer comme gardienne du terrain et du chantier qui était l'instrument du dommage. En ordre subsidiaire ils recherchent la responsabilité de la société PROLOC sur base des articles 1382 et 1383 du code civil en raison des fautes commises par cette société, respectivement par les professionnels dont elle répond au niveau des travaux et opérations génératrices du sinistre. En dernier ordre de subsidiarité, ils invoquent l'article 544 du code civil et soutiennent que la société PROLOC a rompu l'équilibre entre des droits équivalents causant ainsi un trouble, sinon des inconvénients anormaux de voisinage.

A l'égard des époux **C.)-D.)**, les époux **A.)-B.)** recherchent la responsabilité en ordre principal sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil dans la mesure où ceux-ci sont les propriétaires du terrain et des ouvrages déjà érigés sur le terrain et qu'ils sont finalement les véritables maîtres de l'ouvrage. Subsidiairement, ils recherchent leur responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. En dernier ordre de subsidiarité ils exposent qu'ils ont intérêt à faire intervenir les époux **C.)-D.)** dans la procédure et demandent en tout état de cause de leur voir déclarer commun le jugement à intervenir.

Les époux **A.)-B.)** exposent qu'ils ont subi d'importants préjudices, résidant notamment dans les détériorations causées à leur immeuble qu'ils venaient de rénover et dans le fait qu'ils ont dû déguerpir en catastrophe de leur immeuble avec leurs parents et leurs trois enfants mineurs. Aux termes de leur assignation, ils évaluent, sous toute réserve, leur préjudice comme suit :

- préjudice matériel : 236.500 euros

- indemnité pour perte de jouissance : 15.000 euros
- préjudice moral (2 x 10.000) : 20.000 euros
- frais d'expertise (provision payée à l'expert HENGEN) : 620 euros

La société PROLOC se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Au fond elle conteste avoir été gardienne du terrain et des machines maniées par les divers corps de métiers et conclut au débouté de la demande sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil. Elle conteste pareillement toute faute ou négligence dans son chef sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Quant à l'article 544 du code civil, la société PROLOC fait de nouveau valoir qu'elle n'était pas propriétaire du terrain litigieux au moment des faits.

Les époux **C.)-D.)** estiment que l'acquéreur d'un immeuble en l'état futur d'achèvement, comme en l'espèce, n'est pas à considérer comme voisin pendant les travaux de construction, de sorte que l'article 544 du code civil ne s'applique pas à leur égard. En ce qui concerne l'application de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil, ils estiment que seule la garde des engins de terrassement, respectivement la garde du chantier est pertinente, alors que le terrain n'est pas impliqué par sa nature dans la cause du dommage. Ils contestent avoir été gardiens tant du chantier que du terrain au moment des faits. Les époux **C.)-D.)** concluent finalement encore au débouté de la demande sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, aucune faute ou négligence n'étant précisée.

Tant les époux **C.)-D.)** que la société PROLOC entendent s'exonérer subsidiairement par le fait de la victime, à savoir les époux **A.)-B.)** qui ont effectué des travaux de transformation au mépris des plans d'autorisation en enlevant notamment des murs porteurs, de sorte que la structure porteuse de la maison a été affaiblie.

Les parties défenderesses entendent également s'exonérer par le fait de tiers. Elles font valoir que la société ILCO en sa qualité d'entrepreneur principal a réalisé les travaux de terrassement à l'origine des premières fissures, que la société FONDASOL a effectué une étude géotechnique lacunaire et que la société HOLMALUX a réalisé une étude de sol complémentaire lacunaire ne détectant pas la présence de poches d'eau souterraines et finalement que la société FORAGEDON a provoqué l'apparition de fissures supplémentaires en effectuant les travaux de forage.

La société PROLOC fait en plus valoir qu'au moment des faits, un chantier de grande envergure dans la route (...), se situant en aval de la rue (...), consistant dans la destruction de plusieurs maisons unifamiliales a déstabilisé le terrain en pente sur lequel est installée la maison des demandeurs.

Finalement la société PROLOC expose qu'au mois de février 2006, il y a eu un déversement accidentel de mazout sur un terrain avoisinant nécessitant l'évacuation de la terre polluée. Elle est d'avis que cet incident a également contribué à l'apparition des fissures dans la maison **A.)-B.)**.

En tout état de cause, les époux **C.)-D.)** et la société PROLOC contestent les différents montants réclamés dont certains font double emploi. Les époux **C.)-D.)** réclament pour leur part une indemnité de procédure de 5.000 euros.

A l'appui de sa demande en intervention, la société PROLOC soutient que la seule et entière responsabilité dans la genèse des événements incombe à la société FONDASOL à laquelle elle avait confié une étude géotechnique en vue de la construction de la maison unifamiliale sise au (...). En se basant sur le rapport de l'expert HENGEN du 10 avril 2009, elle fait valoir que l'étude de la société FONDASOL était lacunaire et erronée. En effet celle-ci aurait effectué des sondages de reconnaissance uniquement à une profondeur de 8,50 mètres par rapport au terrain naturel, alors qu'une zone de glissement à l'origine du sinistre se situerait à une profondeur de 15 mètres laquelle ne fut ainsi pas signalée au bureau d'étude SGI. Il s'ensuit que ce dernier aurait établi un plan de reprise en sous-œuvre du pignon latéral droit de l'immeuble **A.)**, sans prescrire des fondations spéciales, type micro-pieux, afin d'éviter tout tassement du mur pignon.

La société PROLOC estime que la faute commise par la société FONDASOL est clairement établie et base sa demande principalement sur les articles 1134 et suivants et 1146 et suivants du code civil, et à titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

La société FONDASOL se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande. Au fond elle fait tout d'abord valoir que le rapport de l'expert HENGEN lui est inopposable, étant donné que, malgré le fait qu'elle avait accepté d'intervenir volontairement dans les opérations d'expertise, l'expert ne l'a pas convoquée. En tout état de cause, elle fait valoir que l'appréciation de l'expert quant à ses obligations contractuelles est erronée compte tenu de la mission partielle et ponctuelle lui impartie. En ordre subsidiaire, elle critique le rapport d'expertise HENGEN pour ne pas avoir procédé à une quelconque analyse technique et verse à l'appui de ses contestations l'avis d'un expert en géotechnique. Elle fait valoir sur base de cette pièce que la cause des fissures ne réside certainement pas dans un glissement de terrain à une profondeur de 15 mètres, mais plutôt dans les travaux de terrassement entrepris sans précaution et ensuite dans les travaux de stabilisation inadaptés. Elle estime en plus que la fuite de gasoil et les travaux de transformation entrepris par les époux **A.)-B.)** ont eu une incidence sur l'apparition des fissures. Elle conclut au débouté de la demande en l'absence d'une quelconque faute commise par elle dans l'exécution des obligations contractuelles. Elle sollicite une indemnité de procédure de 5.000 euros.

La procédure de saisie-arrêt

Par arrêt du 30 janvier 2008, la cour d'appel a rétracté l'ordonnance présidentielle du 18 janvier 2007 et a ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en vertu de ladite ordonnance.

La disparition de l'autorisation de saisie-arrêt suite à la décision du juge des référés entraîne la nullité de la saisie-arrêt et fait que la demande en validation de la saisie-arrêt est sans objet (Cour d'appel, 14 juin 2006, n° 29759 du rôle).

La saisie pratiquée le 31 janvier 2007 par les époux **A.)-B.)** est partant nulle pour absence d'autorisation et la demande en validation de cette saisie formée par les parties saisissantes dans son exploit d'huissier de justice du 6 février 2007 est sans objet.

La demande principale des époux A.)-B.) en condamnation

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable.

- **quant au bien-fondé de la demande sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil**

Les époux **A.)-B.)** invoquent à ce sujet tant la garde du terrain que la garde du chantier.

Pour pouvoir prospérer sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil, les demandeurs doivent rapporter la preuve, non seulement de l'intervention d'une chose dans la production du dommage, mais il faut en plus établir un lien, à savoir un rapport de garde entre cette chose et une personne responsable (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e éd., n°721).

La garde se caractérise, se définit même par les pouvoirs de direction, de contrôle et d'usage qu'une personne exerce sur une chose. Le gardien est celui qui a l'usage, la direction et le contrôle de la chose et qui peut exercer sur elle une surveillance ; c'est la personne qui, au moment de la réalisation du dommage, exerçait en toute indépendance un pouvoir d'usage, de direction et de contrôle sur la chose (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e éd., n°722).

La jurisprudence a posé une présomption de garde à charge du propriétaire d'une chose inanimée. Mais il est possible de transférer la garde d'une chose par contrat ou même sans contrat.

Quant au terrain sis (...), indépendamment de sa garde soit dans le chef de la société PROLOC, soit dans le chef des époux **C.)-D.)**, le tribunal constate que les demandeurs n'invoquent aucune intervention matérielle du terrain dans la production du dommage. Tandis qu'il semble que dans leurs premières conclusions les demandeurs ne font en fait pas de distinction entre la garde du terrain et du chantier, ils admettent ultérieurement qu'il faut distinguer entre la garde du terrain et la garde du chantier, sans pour autant préciser dans quelle mesure le terrain peut être intervenu causalement dans la réalisation du dommage.

Aucune intervention matérielle du terrain ne ressort des éléments du dossier, de sorte que la demande des époux **A.)-B.)** n'est pas fondée pour autant qu'elle est basée sur la garde du terrain.

En ce qui concerne le chantier, un transfert de garde peut avoir lieu en vertu d'un contrat d'entreprise. Si néanmoins, le propriétaire, maître de l'ouvrage, s'est réservé un contrôle personnel sur le déroulement des opérations, il n'a pas abandonné le pouvoir sur la chose et il en demeure le gardien (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e éd., n°736).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier et il n'est pas non plus invoqué que les époux **C.)-D.)** soient intervenus d'une quelconque manière sur le chantier, de sorte que la demande à leur égard sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil n'est pas fondée.

En ce qui concerne la société PROLOC qui est intervenu en tant que promoteur, il est de principe que la responsabilité du promoteur à l'égard des tiers peut être fondée sur l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil. En effet en tant que maître de l'ouvrage, le promoteur détient en principe la garde du chantier, sauf s'il l'a transférée aux entrepreneurs ou à d'autres locataires d'ouvrage (Jurisclasseur, Construction-Urbanisme, Fasc. 223, n°58)

Il est encore de principe que tout entrepreneur à qui une chose est confiée à titre professionnel, pour l'arranger, la réparer, la conserver, la modifier, etc., en devient gardien, du moins si le transfert de la maîtrise de la chose a été complet, garde de la structure incluse, et s'il a reçu « toute possibilité de prévenir le dommage qu'elle peut causer ». L'entrepreneur de construction a en principe la garde de l'ensemble du chantier et de chacun de ses éléments ou composants (Philippe LE TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2004/2005, n°7855 et 7856).

En l'espèce, il est constant en cause que sur le terrain avoisinant celui des époux **A.)-B.)**, la société PROLOC en sa qualité de promoteur devait faire ériger une maison unifamiliale qu'elle a vendue en l'état futur d'achèvement. Aux termes du contrat de vente du 6 février 2006, la société PROLOC s'est réservée les

pouvoirs de maître de l'ouvrage dans les relations avec les divers corps de métiers. Cependant cette clause qui s'applique à l'égard des seuls acquéreurs n'empêche pas que la société PROLOC ait pu transférer la garde du chantier à l'entrepreneur.

Suivant contrat du 9 décembre 2005, la société ILCO a été chargée des travaux de terrassement, reprise en sous-œuvre, canalisations enterrées, gros œuvre clos (hors menuiseries extérieures) et second œuvre. Conformément aux conclusions de la société PROLOC, la société ILCO n'était donc pas seulement chargée de quelques travaux ponctuels.

Il résulte encore de l'article 11.2 du prédit contrat conclu entre les sociétés PROLOC et ILCO que « l'entrepreneur est responsable de ses travaux, de l'installation, de l'entretien et de la garde du chantier et des ouvrages jusqu'à leur réception ».

Suite aux premières fissures apparues, la société PROLOC a conclu en date du 6 mars 2006 un contrat avec la société FORAGEDON pour réaliser les travaux de stabilisation de la maison **A.)**. Ce contrat est identique à celui conclu avec la société ILCO et la même clause 11.2 précitée s'y trouve insérée.

Il faut conclure des termes de la prédite clause et du fait qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société PROLOC est intervenue d'une quelconque manière sur le chantier, que la garde du chantier fut à chaque fois transférée à l'entrepreneur qui a effectué les travaux en cause.

La demande sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du code civil à l'égard de la société PROLOC n'est donc pas fondée.

- quant au bien-fondé de la demande sur base des articles 1382 et 1383 du code civil

Les demandeurs estiment que la responsabilité des époux **C.)-D.)** « est engagée à titre subsidiaire dans la mesure où les fautes commises leurs seraient reprochées sur base des articles 1382 et 1383 du code civil au niveau de leurs interventions ».

Il ne résulte d'aucun élément du dossier, et les époux **A.)-B.)** ne le soutiennent d'ailleurs pas, que les époux **C.)-D.)** sont intervenus d'une quelconque manière dans la construction de l'immeuble qu'ils ont acquis suivant contrat de vente en l'état futur d'achèvement. Aucune faute ou négligence n'est donc établie, voire même alléguée dans leur chef, de sorte que la demande sur base des articles 1382 et 1383 du code civil n'est pas fondée à leur égard.

Les époux **A.)-B.)** estiment que la responsabilité de la société PROLOC « est engagée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, du fait des fautes

commises par elle-même, respectivement par les professionnels dont elle répond, au niveau des travaux et des opérations génératrices du sinistre ».

Le promoteur, s'il est maître de l'ouvrage, peut être responsable à l'égard des tiers en application de l'article 1382 du code civil, s'il a pris l'initiative d'une construction irrégulière et dommageable pour les tiers, ou s'il a commis une faute en faisant ou en laissant édifier un bâtiment matériellement dommageable. Les dommages causés par une construction défectueuse aux immeubles voisins entraînent aussi la responsabilité du promoteur, maître de l'ouvrage, s'il a eu connaissance des risques qu'elle comportait pour eux et s'il n'a pas mis en œuvre tous les procédés de nature à les éviter ou pris les précautions nécessaires (Jurisclasseur, Construction-Urbanisme, Fasc. 223, n°56).

Les articles 1382 et 1383 du code civil établissent une responsabilité du fait personnel exigeant la preuve d'une faute personnelle dans le chef de la partie assignée. Il s'ensuit que le promoteur qui n'est pas entrepreneur n'est pas responsable des dommages consécutifs à une mauvaise exécution des travaux. Aucune faute ou négligence ne peut donc être retenue dans le chef de la société PROLOC pour les fautes commises le cas échéant par les autres professionnels ayant travaillé sur le chantier. Contrairement encore aux conclusions des époux **A.)-B.)**, « le seul fait qu'il y ait eu apparition des désordres à la propriété **A.)** » ne constitue pas la société PROLOC en faute.

En ce qui concerne un éventuel défaut dans la conception de la construction, il est évident que la société PROLOC savait que la construction à effectuer sur un terrain en forte pente comportait certains risques pour les voisins. Pour cette raison certaines précautions ont été prises et la reprise en sous-œuvre de la maison **A.)-B.)** était prévue. Il ne résulte cependant pas des éléments du dossier que la société PROLOC devait savoir que les procédés envisagés n'étaient pas adaptés et qu'il fallait prendre encore d'autres précautions. Les époux **A.)-B.)** ne précisent d'ailleurs pas quelles autres mesures de prévention la société PROLOC aurait dû prendre. La société PROLOC a eu recours à des hommes de l'art et a pu se fier à ce que les travaux envisagés étaient suffisants.

La demande à l'égard de la société PROLOC n'est dès lors pas fondée sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

- quant au bien-fondé de la demande sur base de l'article 544 du code civil

L'application de l'article 544 du code civil est uniquement invoquée à l'égard de la société PROLOC.

L'article 544 du code civil stipule que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on ne cause un trouble excédant les

inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

Par l'appellation « troubles de voisinage » on entend tout dommage causé à un voisin, ces troubles se définissant comme les « dommages causés à un voisin (bruit, fumées, odeurs, ébranlement etc) qui, lorsqu'ils excèdent les inconvénients ordinaires du voisinage, sont jugés anormaux et obligent l'auteur du trouble à dédommager la victime, quand bien même ce trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause » (Encyclopédie DALLOZ, v°troubles de voisinage, n°1).

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

Le générateur des troubles est celui qui a la maîtrise économique de l'ouvrage, l'initiateur de l'opération, c'est-à-dire le maître de l'ouvrage (Cass. belge 20 juin 1975, Pas. b. 1975, I, 1014).

Le maître de l'ouvrage est responsable sur le fondement des troubles de voisinage des désordres subis par l'immeuble contigu du fait de la démolition de l'immeuble voisin qui lui appartient ou de la construction d'un immeuble nouveau (Philippe MALINVAUD et Philippe JESTAZ, Droit de la promotion immobilière, Dalloz, 2^e éd., n°189).

Aux termes de l'article 1601-3 alinéa 2 du code civil le vendeur en l'état futur d'achèvement conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. La responsabilité du promoteur-constructeur est engagée sur le fondement de l'article 544 du code civil pour l'ensemble des dommages subis par le voisin même à supposer qu'il eût vendu en état futur d'achèvement tout ou partie des appartements au moment où les désordres à la maison voisine se sont manifestés (Revue critique de jurisprudence belge 1984, p.96, 111 ; Paul RIGAUX, Le Droit de l'Architecte, Larcier, 1993, n°499, p.469 ; Cour 23 janvier 2002, n° du rôle 25354).

En l'espèce, la société PROLOC, en sa qualité de promoteur et vendeur en l'état futur d'achèvement de la maison unifamiliale sise à (...), avait conçu cette maison en son propre nom et pour son compte sans que les acquéreurs y fussent intervenus de quelque manière que ce soit. Par ailleurs, aux termes du contrat de vente du 6 février 2006, il est stipulé que « afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, le constructeur conserve, malgré le transfert de propriété par accession, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, autres techniciens ou hommes de l'art ainsi que vis-à-vis de tous tiers. »

Il s'ensuit que l'article 544 du code civil s'applique à l'égard de la société PROLOC qui peut voir engager sa responsabilité sur cette base.

La société PROLOC ne conteste pas que le dommage accru à la maison **A.)-B.)** trouve son origine dans les travaux effectués sur le terrain avoisinant. Elle admet que les travaux de terrassement réalisés par la société ILCO sont à l'origine des premières fissures et que les travaux de forage effectués par la société FORAGEDON ont provoqué l'apparition des fissures supplémentaires.

Ceci est d'ailleurs conforté par les éléments suivants. Suite à l'apparition des premières fissures apparues en février 2006, la société SGI écrit dans un courrier du 15 mars 2006 aux époux **A.)-B.)** que « les travaux pour la première phase de la reprise en sous-œuvre ont commencé le 13 février 2006. Le week-end du 19 février, de fortes pluies ont submergé le sol dans les alentours des fondations existantes. Un sol trempé d'eau a une portance moins élevée que le même sol dans des conditions sèches. La diminution de la portance du sol sous les fondations existantes a provoqué un tassement des appuis. Ce mouvement de la terre de quelques millimètres seulement a provoqué des fissures dans votre maison. Cependant, il n'y a pas de risque d'effondrement de votre maison, mais il faut néanmoins que les travaux pour la stabilisation du sol et de reprise en sous-œuvre se terminent dans les meilleurs délais. »

La société HOLMALUX affirme également dans un courrier du 9 mars 2006 que « nous vous confirmons par la présente que la méthode de travail envisagée pour la stabilisation du pignon voisin au (...) à Luxembourg ne comporte pas de risques majeurs pour ce dernier ».

Le jour de l'évacuation de la famille **A.)** de leur maison en date du 19 mars 2006, les travaux de stabilisation, qui suivant contrat du 6 mars 2006 ont débuté le 6 mars 2006 et qui devaient finir le 31 mars 2006, étaient en cours.

Lors de la première visite des lieux du 31 mars 2006, l'expert HENGEN relève que la fouille a été remblayée jusqu'au niveau -3 mètres (sous la route) afin de garantir une stabilité provisoire et pour éviter l'écoulement de la maison **A.)** et que la société FORAGEDON a mis en place une paroi berlinoise. Il remarque que « il est clair que, comme les reprises en sous-œuvre ont dû être percées par les profiles en acier composant la paroi berlinoise, d'autres fissures sont apparues dans l'immeuble **A.)** ».

L'expert HENGEN relève de nouveau dans un courrier du 9 juin 2008 que les fissures ont été « engendrées et constatées lors des travaux d'excavation ».

L'expert HENGEN retient finalement dans son rapport complémentaire du 10 avril 2009 que « l'origine des fissures est donc le tassement des fondations de l'immeuble **A.)-B.)** qui avait été repris en sous-œuvre ». Il précise que « la

reprise en sous-cœuvre et le terrassement en profondeur n'aurait pas pu se faire qu'à partir du moment où le mur pignon aurait été stabilisé (avant travaux) par exemple à l'aide de micro-pieux ancrés dans un sol stable qui se situe à une profondeur de -15 mètres ».

Bien qu'elle admette que l'origine des fissures réside dans les travaux effectués sur le terrain des époux **C.)-D.)**, la société PROLOC soutient néanmoins que certains autres événements ont également eu une incidence sur l'apparition des fissures. Elle fait valoir à ce titre le fait qu'un autre chantier d'une grande envergure situé dans la route (...) était en cours au même moment et que 180 tonnes de terre polluée ont été évacuées, suite à un déversement accidentel de mazout.

Il n'est pas possible de retenir sur base des seules photos versées en cause, desquelles il ressort qu'un chantier d'une certaine envergure se trouvait en bas de la pente sur laquelle est située la maison **A.)-B.)**, que l'apparition des fissures dans la maison **A.)-B.)** puisse trouver sa cause dans ce chantier.

En ce qui concerne le déversement accidentel de mazout, l'expert HENGEN relève dans son rapport du 31 août 2007 que le tuyau de remplissage de la cuve à mazout de l'immeuble sis (...) place (...) était depuis toujours localisé au n°(...), mais que ce tuyau a été sectionné lors des travaux de terrassement. Le chauffeur du livreur de mazout ignorait ce fait, de sorte que 1.500 litres d'hydrocarbures ont été répandus le 1^{er} mars 2006 dans le sol, rendant nécessaire l'évacuation des terres polluées. Il résulte du rapport de la société SOLETUDE du 24 mars 2006 qu'en raison des intempéries (couverture de neige d'environ 25 cm d'épaisseur), les travaux d'assainissement n'ont pas pu débouter avant le 10 mars 2006 et ont duré jusqu'au 13 mars 2006.

Le tribunal constate que les travaux de terrassement effectués par la société ILCO en vue de la construction de la maison sur le terrain des époux **C.)-D.)** sont à l'origine du sectionnement du tuyau de remplissage engendrant le déversement accidentel de mazout. La société PROLOC, en sa qualité de maître de l'ouvrage, peut voir engager sa responsabilité pour tous les faits relatifs à la construction de la nouvelle maison et au chantier causant un trouble au voisin. Même à supposer donc que l'évacuation de la terre polluée ait eu une incidence sur l'apparition des fissures, ce qui ne ressort cependant d'aucun élément probant du dossier, la responsabilité de la société PROLOC se trouve engagée sur base de l'article 544 du code civil de ce fait, ainsi que de tous les autres travaux exécutés sur le terrain sis (...).

La société PROLOC entend encore s'exonérer tant par la faute de la victime que par la faute de tiers.

L'article 544 du code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui (Cass. n°38, 29 juin 2000 ; Cour 24 octobre 2001, n° du rôle 24963).

Lorsque la responsabilité du promoteur est susceptible d'être engagée à l'égard des tiers en application de la théorie des troubles du voisinage, seule la faute de la victime est de nature à l'en exonérer, les autres circonstances étant inopérantes (Jurisclasseur, Construction-Urbanisme, Fasc. 223, n°53).

Il s'ensuit que les éventuelles fautes commises par les entrepreneurs ayant travaillé sur le chantier, à savoir la société ILCO, la société FONDASOL, la société HOLMALUX et la société FORAGEDON, ne sont pas exonératoires dans le chef de la société PROLOC. Il en est de même d'une éventuelle faute commise par la société ayant procédé à la livraison du mazout et l'ayant déversé accidentellement dans le terrain avoisinant la propriété **A.)-B.)**.

Il est constant en cause que les époux **A.)-B.)** ont effectué des travaux de transformation et de rénovation dans leur maison en 2004. Ils versent un courrier du 9 juillet 2009 de la société M+R PLAN aux termes duquel cette dernière a effectué des prestations d'ingénieurs pour le compte des époux **A.)-B.)** en relation avec les travaux suivants :

- Vergrößerung von bestehenden Fensteröffnungen in der hinteren Fassade,
- Abfangung einer tragenden Innenwand mittels Stahlträger und Stahlstütze, sowie neuer Gründung unter der Stütze.

Aux termes de ce même courrier, la société M+R PLAN affirme que « vorausgesetzt dass die Arbeiten ordnungsgemäss und entsprechend unseren Planvorgaben ausgeführt wurden, ergeben sich für das Gebäude keinerlei negative Auswirkungen auf die Standsicherheit. »

Il n'est pas établi que les époux **A.)-B.)** n'aient pas suivi les plans d'ingénieurs et que la stabilité de leur maison ait dès lors été amoindrie.

Les avis des différents bureaux d'études invoqués et versés par la société PROLOC n'émettent que les suppositions suivantes à ce sujet :

- a) avis du bureau d'études C.S.D. du 18 mars 2008 : « Le fait d'enlever un mur porteur (charge linéaire) dans la cave et de le remplacer par un pilier et de reprendre la dalle par une poutre (charge concentrée) change complètement la situation de sollicitation des fondations et des appuis au sol. Le tassement d'une fondation isolée (s'il y en a une !?), mise en œuvre après coup aura donc manifestement une autre envergure que celui d'une fondation filante déjà existante depuis longtemps. Ce tassement différentiel peut entraîner des dommages assez importants au niveau de la structure portante de la maison. Ce tassement se produira sur plusieurs mois, voire plusieurs années. »

- b) avis du bureau d'études S.G.I. du 14 avril 2008 : « Zusammenfassend können wir feststellen, dass der vorgenommene Umbau einen bedeutenden Eingriff in die Tragstruktur vorgenommen hat. Der Umbau hätte aus statischer Sicht überwacht werden müssen. »
- c) avis du bureau d'études STINTEC du 23 mai 2008 : « L'ensemble de ces modifications d'équilibre interne dans les structures portantes a pu engendrer en plus des différentiels dans les pressions exercées sur le sol par les structures portantes en divers endroits. Tous ces déséquilibres peuvent en général occasionner l'apparition des fissures dans les éléments porteurs. »

Le tribunal estime que ces avis sont conçus dans des termes trop vagues et ne reposent sur aucune explication technique concrète pour emporter sa conviction. Ces avis sont trop peu précis pour établir que les travaux de transformation effectués en 2004 par les époux **A.)-B.)** ont « déstabilisé » leur maison ou encore qu'un éventuel tassement en résultant ait pu se produire après que la société PROLOC a commencé en 2006 la construction de l'immeuble avoisinant. En tout cas l'incidence de ces travaux sur l'apparition des fissures n'est qu'hypothétique et aucun élément du dossier ne permet de contredire la relation directe entre les fissures et la construction de la maison unifamiliale par la société PROLOC.

Même à supposer qu'une quelconque incidence puisse être retenue entre l'apparition des fissures et les travaux de transformation de la maison **A.)-B.)**, le tribunal ne peut que constater que la société PROLOC connaissait très bien l'état de la maison **A.)-B.)** avant les travaux de transformation pour en avoir été propriétaire et l'avoir également connu après les travaux pour avoir fait un état des lieux en date du 20 décembre 2005. En tant que professionnelle, elle devait être tout à fait à même de se rendre compte des changements intervenus et de redoubler de précautions.

En effet, en matière de dommage accru à l'immeuble voisin, l'entrepreneur invoque fréquemment la vétusté ou un vice de l'immeuble voisin, à titre de cause d'exonération. Ce raisonnement n'est pas admis par les tribunaux judiciaires : il appartenait au contraire à l'entrepreneur de redoubler de précautions en pareil cas (Cass. 3e civ., 5 mai 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 305. – Cass. 3e civ., 12 juill. 1976 : Bull. civ. 1976, III, n° 316. – Cass. 3e civ., 22 nov. 2000 : RD imm. 2001, p. 87) (Jurisclasseur Civil Code, Art. 1382 à 1386, Fasc. 355-50 construction, n°43).

Un éventuel vice de l'immeuble **A.)** n'est donc pas exonératoire dans le chef de la société PROLOC et il n'y a pas lieu d'ordonner un complément d'expertise à ce sujet.

Le trouble constaté par l'expert HENGEN, à savoir les fissures affectant toutes les parties de l'immeuble des époux **A.)-B.)** (fissures énumérées dans le rapport

du 31 août 2007 sur 4 pages), est sérieux et excède manifestement les inconvénients normaux du voisinage. La demande des époux **A.)-B.)** est partant fondée à l'égard de la société PROLOC sur base de l'article 544 du code civil.

- **quant aux revendications indemnitaires des époux A.)-B.)**

1. quant au préjudice matériel

A titre de préjudice matériel, les époux **A.)-B.)** réclament dans leur assignation le montant de 236.500 euros, se décomposant comme suit :

- | | |
|---|---------------|
| - travaux de réparation et de remise en état | 175.500 euros |
| - dégâts non réparables évalués sous forme de moins-value | 53.000 euros |
| - frais de logement du 18 mars 2006 au 17 avril 2006 | 8.000 euros |

Par conclusions notifiées le 30 avril 2007, ils renoncent à leur demande relative à la moins-value de 53.000 euros, étant donné que ce montant était déjà inclus dans le montant retenu par l'expert HENGEN dans son rapport intermédiaire du 10 juillet 2006 à titre de réparation et de remise en état. Par conclusions notifiées le 14 juillet 2009, ils sollicitent en outre le remboursement des frais de nourriture dépensés pendant la période du 18 mars au 17 avril 2006 d'un montant de 2.437,68 euros.

En ce qui concerne le coût des travaux de réparation et de remise en état, le tribunal constate que les époux **A.)-B.)** se basent sur le rapport intermédiaire de l'expert HENGEN du 10 juillet 2006, mais qu'ils n'ont jamais actualisé leur demande au regard du rapport de l'expert HENGEN du 31 août 2007. Or le rapport du 10 juillet 2006 ne fait qu'une estimation succincte au motif qu'une estimation détaillée ne pourra se faire que dans un à deux ans, alors que le rapport du 31 août 2007 contient une estimation détaillée. Il va de soi que compte tenu des conclusions de l'expert prises dans son rapport du 31 août 2007 après « s'être adressé à un certain nombre de sociétés susceptibles de pouvoir redresser les désordres constatés », l'estimation succincte faite dans le rapport du 10 juillet 2006 est désuète. L'expert HENGEN retient les montants suivants dans son rapport du 31 août 2007 :

- | | |
|---|------------------|
| - menuiserie extérieure (fenêtres) | 5.737,20 euros |
| - sanitaire/chauffage | 3.795,00 euros |
| - démontage et remontage de la cuisine | 3.047,50 euros |
| - réfection des fissures, ancrages, épinglage | 53.162,20 euros |
| - travaux de peinture | 25.300,00 euros |
| - travaux de façade | 12.042,80 euros |
| - revêtement de sol | 7.483,77 euros |
| - travaux de jardinage | 1.955,00 euros |
| Total | 112.523,47 euros |

Conformément aux conclusions de la société PROLOC, les époux **A.)-B.)** qui concluent à l'entérinement du rapport d'expertise HENGEN, peuvent tout au plus

prétendre au montant de 112.523,47 euros retenu par l'expert HENGEN dans son rapport du 31 août 2007.

Sur ces montants, la société PROLOC conteste le montant de 53.162,20 euros au motif que tous les travaux de réfection préconisés par la société HOLMALUX ont été exécutés à ses frais.

Tel que la société PROLOC l'admet cependant dans ses conclusions notifiées le 4 juin 2007, les travaux de stabilisation pris en charge par elle ne coïncident pas avec le poste indemnitaire intitulé par l'expert HENGEN « renforcement de la stabilité de la construction, injection des fissures ».

En effet, il est constant en cause que la société PROLOC a pris en charge le coût des travaux de stabilisation consistant dans la mise en place d'une paroi berlinoise. Selon le rapport d'expertise HENGEN, cette paroi a permis de stabiliser le pignon latéral droit.

A part la mise en place de la prédite paroi berlinoise, aucun autre travail de stabilisation n'a été effectué, notamment pour faire la réfection des fissures, ancrages, épinglage.

Le tribunal constate par ailleurs que l'expert HENGEN préconise encore d'autres mesures de stabilisation, lesquelles n'ont pas encore été effectuées, mais au sujet desquelles les époux **A.)-B.)** ne formulent aucune demande, à savoir :

- en ce qui concerne le pignon latéral droit : la mise en place d'une deuxième rangée d'ancrage « si la fouille de la nouvelle maison devra être réalisée tel que prévu sur les plans »,
- en ce qui concerne le mur façade arrière : soit « une reprise en sous-œuvre des fondations existantes, sous forme de micro-pieux, qui devra être réalisée et ancrée dans le « bon terrain » qui se situe à une profondeur de plus ou moins 15 mètres (selon l'étude géotechnique HOLMALUX) », nécessitent le démontage de la terrasse existante, soit « la mise en place d'une poutre en béton armé muni d'un ancrage et réalisation d'une paroi berlinoise ».

Il faut rajouter à ce sujet qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que la nouvelle construction a été réalisée à ce jour et que le mur façade arrière « est actuellement indifférent » (cf. rapport d'expertise HENGEN).

Les époux **A.)-B.)** ont manifestement droit au montant de 53.162,20 euros retenu par l'expert HENGEN à titre de « réfection des fissures devant être injectées, ancrage, épinglages de la maçonnerie ». En effet soit les demandeurs procèdent à la réfection, soit ils ont droit à une moins-value de ce chef comme le retient encore l'expert HENGEN. Il relate à ce sujet que « dans le cas où les travaux de réfection des fissures, les ancrages et les épinglages ne seraient pas réalisés, leur montant soit 53.162,20 euros est à valoir comme moins-value ».

Les contestations de la société PROLOC relatives à ce poste ne sont donc pas justifiées.

La société PROLOC conteste encore formellement le montant de 25.300 euros retenu par l'expert HENGEN à titre de travaux de peinture pour être surévalué et pour concerner l'intégralité de l'intérieur. Elle donne encore à considérer que l'immeuble **A.)** présentait avant le début des travaux en décembre 2005 de nombreuses fissures et qu'il y a de toute évidence lieu d'appliquer un coefficient de vétusté.

La vétusté peut être définie comme correspondant à « l'état d'usure ou de détérioration d'une chose résultant du temps ou de l'usage » (G. CORNU, Vocabulaire juridique, 7^e éd., 1998, PUF, V^o Vétusté). La question de savoir si elle doit être déduite est controversée. En doctrine, deux écoles s'affrontent : pour les uns, l'abattement correspondant à la vétusté du bien évite l'enrichissement de la victime. Cette position s'appuie sur une analyse strictement comptable du principe d'équivalence entre dommage et réparation. Le dommage est suffisamment réparé en allouant à la victime l'indemnité qui représente la diminution de son patrimoine causée par le responsable. Pour les autres, il y a bien enrichissement, mais qui se justifie par la nécessité de réparer le dommage dans toute son ampleur. Déduire la vétusté aboutirait à accorder à la victime une somme inférieure à celle qui lui serait indispensable pour remplacer le bien détruit et l'obligerait à en mettre de sa poche. Cette analyse repose sur l'idée que la réparation du préjudice, au-delà de la simple compensation comptable de la perte éprouvée par le patrimoine de la victime, doit procurer à celle-ci les moyens d'être replacée dans la situation qui aurait été la sienne si le dommage n'avait pas eu lieu, donc sans application d'un quelconque coefficient de vétusté (G. VINEY et P. JOURDAIN, Les effets de la responsabilité, op. cit., no 100 ; P. JOURDAIN, La réparation du dommage immobilier et l'enrichissement de la victime, RD imm. 1995. 51 ; contra : A. HONTEBEYRIE, Un cas d'enrichissement dans la responsabilité civile délictuelle, D. 2007. Chron. 675). C'est cette dernière conception que la cour de cassation française retient de manière constante depuis une trentaine d'années en matière tant mobilière qu'immobilière (Encyclopédie Dalloz, v^o Dommages et intérêts, n^o51).

C'est cette conception qui est également retenue de façon dominante en droit luxembourgeois. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer un coefficient de vétusté en l'espèce.

Compte tenu encore du principe de la réparation intégrale et du fait que les fissures se répartissent dans l'entière maison des époux **A.)-B.)**, c'est encore à bon droit que l'expert HENGEN a retenu la réfection de la peinture dans l'intégralité de l'immeuble.

La société PROLOC n'établit pas pour le surplus que le montant retenu par l'expert HENGEN est surévalué, de sorte que ses contestations à l'encontre de ce poste ne sont pas justifiées.

A défaut encore d'autres contestations circonstanciées et au vu des conclusions de l'expert, il y a lieu d'entériner le rapport du 31 août 2007 en ce qu'il a retenu à titre de travaux de réparation et de remise en état le montant de 112.523,47 euros.

Les époux **A.)-B.)** réclament encore le remboursement des frais de logement et des frais de nourriture du 18 mars au 17 avril 2006.

La société PROLOC conteste les frais de logement au motif que les époux **A.)-B.)** ont refusé le logement offert par elle. Or ces parties auraient eu l'obligation de limiter leur dommage. Elle conteste en plus que les demandeurs ont logé pendant toute la période alléguée à l'hôtel.

En ce qui concerne l'argument de la société PROLOC consistant à dire que la victime a une obligation de limiter son dommage, la cour de cassation française considère que « l'auteur d'un accident est tenu d'en réparer toutes les conséquences dommageables ; que la victime n'est pas tenue de limiter son préjudice dans l'intérêt du responsable » (Cass. 2e civ., 19 juin 2003, [2 esp.] : Bull. civ. 2003, II, 203). La Cour de cassation française refuse ainsi de consacrer l'obligation pour la victime de minimiser son dommage (cf. Jurisclasseur, Responsabilité Civile et Assurances, Fasc.101, n°66).

Le tribunal estime qu'il y a lieu de suivre cette jurisprudence, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'appliquer le principe invoqué par la société PROLOC.

Le principe de la responsabilité est de rétablir l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit. La réparation intégrale du dommage subi par les époux **A.)-B.)** n'est assurée que par la remise en état, ainsi que par le remboursement des frais qu'ils ont dû exposer suite au fait que leur immeuble était jugé inhabitable.

Il ressort des pièces que les époux **A.)-B.)** ont pris en location deux suites à l'hôtel HILTON. Aux termes de l'assignation, ils exposent qu'au moment du sinistre ils habitaient dans leur maison ensemble avec « leurs enfants, parents et amis en visite ». Ils ne précisent cependant pas combien de personnes ont dû être relogées et combien de personnes ont occupé les deux suites prises en location. Il ressort d'un courrier de l'hôtel HILTON que « dans les suites il y a un séjour dans lequel nous vous mettrons un lit extra et un lit bébé pour vos enfants ». Le tribunal en déduit qu'une seule suite était suffisante pour reloger les époux **A.)-B.)** et leurs enfants. Les demandeurs ne font valoir aucun

argument et ne versent aucun élément de preuve justifiant la prise en charge des frais d'une suite pour les parents ou des amis.

La demande des époux **A.)-B.)** au titre de frais de relogement est à déclarer fondée pour le montant de 4.000 euros.

En ce qui concerne les frais de nourriture, le tribunal évalue le montant à allouer de ce chef à 1.000 euros.

La demande à titre de préjudice matériel est donc fondée pour le montant de (112.523,47 +4.000 + 1.000 =) 117.523,47 euros.

2. quant à l'indemnité pour perte de jouissance

La société PROLOC estime qu'il y a double emploi avec les frais de relogement et que les époux **A.)-B.)** ne peuvent pas réclamer à la fois le remboursement de la facture d'hôtel et la perte de jouissance.

Il est constant en cause que les époux **A.)-B.)** n'ont pas pu habiter dans leur maison du 18 mars au 17 avril 2006. Pour cette période, ils se sont vu indemnisés des frais qu'ils ont dû engager pour le relogement et la nourriture, de sorte que la perte de jouissance se trouve ainsi compensée.

L'indemnité pour perte de jouissance a pour objet de réparer le dommage matériel subi par les époux **A.)-B.)** de la perte d'usage de tout ou d'une partie de leur maison.

En dehors de la période d'évacuation de l'immeuble, il ne résulte pas des éléments du dossier qu'une quelconque pièce dudit immeuble ait été inhabitable et qu'ils n'ont pas pu jouir de l'immeuble en entier. La présence des fissures ne doit à cet égard pas être considérée comme rendant l'immeuble inhabitable. Il s'ensuit que les époux **A.)-B.)** n'ont pas subi de perte de jouissance en dehors de la période se situant entre le 18 mars 2006 et le 17 avril 2006.

La demande de ce chef laisse donc d'être fondée.

3. quant au préjudice moral

La société PROLOC conteste le préjudice moral tant dans son principe que dans son quantum.

Le tribunal retient que le dommage moral subi par les demandeurs consiste dans le fait qu'ils habitent dans une maison fissurée tant à l'extérieur qu'à l'intérieur depuis 2006 et qu'ils ont dû être évacués d'urgence de leur immeuble en date du 19 mars 2006 pour se reloger dans un autre endroit.

Le tribunal évalue ex aequo et bono le préjudice subi par chacun des époux **A.)-B.)** au montant de 1.500 euros.

4. quant aux frais d'expertise

A défaut d'une quelconque contestation à l'égard de cette demande, il y a lieu d'y faire droit et de condamner la société PROLOC au remboursement de la somme de 620 euros.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande des époux **A.)-B.)** est fondée pour le montant total de (117.523,47 + 3.000 + 620 =) 121.143,47 euros, avec les intérêts légaux non autrement contestés à partir de la date du sinistre, soit le 19 mars 2006.

Eu égard à l'issue et la nature du litige, la demande des époux **A.)-B.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 1.000 euros. La demande des époux **C.)-D.)** en allocation d'une indemnité de procédure est également fondée pour le montant de 1.000 euros.

Par conclusions notifiées le 30 avril 2007, les époux **A.)-B.)** sollicitent l'exécution provisoire. Les circonstances de l'espèce ne justifient néanmoins pas cette demande.

La demande en intervention de la société PROLOC à l'égard de la société FONDASOL

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable.

La société PROLOC base sa demande en intervention à l'égard de la société FONDASOL sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle.

- quant au bien-fondé de la demande sur base de la responsabilité contractuelle

Suivant courrier du 1^{er} juin 2005, la société FONDASOL a offert relativement à la construction d'une résidence rue (...) une « mission géotechnique, avec sondages au sens de la norme NFP 94-500 » pour le prix de 2.390 euros HTVA.

Suivant note explicative annexée à l'offre, la mission confiée à la société FONDASOL et la norme NFP 94-50 sont explicitées comme suit :

« Successions des missions selon la norme NFP 94-500
(...) les missions géotechniques doivent se succéder ainsi :

- étude de faisabilité géotechniques (missions G11, G12 phase 1, et G12 phase 2)
- étude de projet géotechnique (missions G2 phase 1 et G2 phase 2)
- étude géotechnique d'exécution (missions G3)
- étude géotechnique d'exécution (missions G4) (...)

Présentations de notre mission d'étude

Pour l'étude du projet que vous nous avez soumise, nous vous proposons de réaliser une première mission qui sera de type G12 phase 1. (...)

Programme d'investigations

- 2 forages de reconnaissance géologiques en \varnothing 66 mm de diamètre à 6 m de profondeur dans chacun desquels nous réaliserons 5 essais pressiométriques, soit un total de 10 essais.
- en option : 1 sondage de reconnaissance des fondations du bâtiment mitoyen existant. »

Il en résulte et il n'est pas contesté que la société FONDASOL n'avait qu'une mission partielle et limitée. Suivant les pièces annexées à l'offre et à l'étude de la société FONDASOL, la mission lui confiée se situe au stade de l'avant-projet (G1) et non au stade du projet définitif lequel tombe dans la mission G2.

En effet dans le cadre du contrat, la mission de la société FONDASOL a clairement été limitée à la phase G12 phase 1 sous la rubrique « présentation de notre mission d'étude ».

Il faut encore constater que l'étude géotechnique que la société FONDASOL a effectuée portait sur la faisabilité de la construction d'un nouvel immeuble sis au (...) et était donc limité sur le sol de cette propriété. Le but de mission de la société FONDASOL était de « définir les types et les caractéristiques des fondations à envisager pour le bâtiment projeté en fonction de la nature, de l'épaisseur et de la compacité des différents terrains rencontrés » (cf. étude géotechnique). En ce qui concerne le sol de la propriété voisine, l'offre prévoit clairement un sondage en option. Il ne résulte cependant pas des éléments en cause que la société PROLOC ait passé commande pour cette option.

En ce qui concerne la mission principale de la société FONDASOL, à savoir la faisabilité du projet de construction, rien ne permet d'affirmer que les sondages préconisés et effectués finalement par la société FONDASOL étaient insuffisants. Il ne résulte pas non plus d'un quelconque élément probant du dossier que les conclusions de la société FONDASOL quant aux fondations à prévoir pour la nouvelle construction sont erronées.

En ce qui concerne la propriété avoisinante, il est prévu dans les pièces annexées à l'offre que dans le cadre de la mission G1, le géotechnicien fournit des « dispositions générales vis-à-vis des avoisinants », tandis qu'il fournit des « dispositions spécifiques vis-à-vis des avoisinants » dans le cadre d'une mission G2.

La société FONDASOL a exécuté sa mission G12 phase 1, conformément aux termes de la prédite offre. Elle retient dans son rapport d'étude géotechnique du 10 août 2005 à titre de « précautions particulières vis-à-vis du bâtiment et ouvrages mitoyens » les dispositions générales suivantes :

« On évitera tout affouillement de fondations existantes ou sinon, on prévoira la reprise en sous-œuvre de celles-ci ainsi qu'un système d'étalement provisoire interdisant tout mouvement de structure existante même en phase chantier.

Ces travaux (définition et suivi) seront contrôlés par un maître d'œuvre spécialisé.

Il conviendra de vérifier le niveau d'assise, le type et les débords éventuels de ces fondations avant le début des travaux, afin d'adapter si nécessaire, le calepinage des futures fondations.

On séparera le nouveau bâtiment des existants par un joint franc.

Dans le cas de la réalisation de semelles filantes, on évitera la réalisation de semelles parallèles aux murs existants, et on prévoira la réalisation de files de fondations perpendiculairement aux fondations existantes.

Dans tous les cas, le niveau d'assise des fondations projetées sera au minimum celui des fondations existantes. »

Il faut retenir de ce qui précède que les recommandations de la société FONDASOL étaient très générales, s'abstenant de prévoir un affouillement des fondations existantes ainsi que la possibilité d'une reprise en sous-œuvre.

D'un autre côté, il faut constater que c'est la société SGI qui était chargée par la société PROLOC d'étudier les travaux de gros œuvre pour la construction de la nouvelle maison sise au (...), comprenant également la reprise en sous-œuvre des fondations (cf. courrier de la société SGI du 15 mars 2006). C'est ainsi la société SGI qui « a établi un plan de reprise en sous-œuvre du pignon latéral droit de l'immeuble **A.**) (phasage du sous-œuvre) » (rapport de l'expert HENGEN du 10 avril 2009). La société SGI explique dans son courrier du 15 mars 2006 que « vu le niveau du sous-sol prévu, la nouvelle maison va être fondée plus bas que la maison mitoyenne déjà existante » et que « dans ce cas, la norme prévoit que les fondations soient reprises en sous-œuvre ». Il faut en conclure que la société SGI se sentait suffisamment informée pour prendre les décisions adaptées quant à une reprise en sous-œuvre et que la société PROLOC avait suffisamment confiance dans les compétences de la société SGI pour ne pas entreprendre d'autres diligences au niveau des vérifications à effectuer.

Par contre il résulte des pièces émanant de la société FONDASOL que celle-ci a toujours préconisé d'autres vérifications à effectuer avant de pouvoir définir les mesures de précaution à prendre à l'égard de la propriété voisine. Ainsi elle avait offert dans son offre un sondage en option en ce qui concerne les fondations du bâtiment mitoyen existant. Dans son étude géotechnique, elle prévoit clairement qu'il faudra vérifier le niveau d'assise, le type et les débords éventuels de ces fondations avant le début des travaux. Elle relève pareillement sous le chapitre « évaluation des tassements » qu'« il conviendra également qu'un bureau d'étude spécialisé réalise un diagnostic du mur de soutènement existant ». Il résulte finalement d'un courrier du 19 décembre 2005 adressé par la société FONDASOL à la société SGI que « pour l'étude de la reprise en sous-œuvre de la maison mitoyenne, une mission complémentaire de type G2 et G3 est recommandée ».

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal constate qu'en vertu du contrat signé avec la société FONDASOL aucun sondage particulier ne devait être effectué par rapport au bâtiment avoisinant. Au vu des avertissements donnés par la société FONDASOL et de sa mission limitée, l'absence d'un sondage effectué à la profondeur de 15 mètres ne peut néanmoins constituer la société FONDASOL en faute, ce d'autant plus qu'il ne ressort d'aucun élément du dossier que les vérifications préconisées par elle ont été effectuées.

Il est certes vrai que l'expert HENGEN conclut dans son rapport du 10 avril 2009 à « une étude géotechnique incomplète qui a omis de signaler au bureau d'étude la présence d'une zone de glissement qui se situe à une profondeur de 15 mètres, alors que les sondages effectués par FONDASOL se sont arrêtés à une profondeur de 8,50 mètres sous le terrain naturel ». Il admet cependant qu'« il est exact que le bureau FONDASOL n'avait qu'une mission partielle, toujours est-il que ce sont les sondages S1 et S2 insuffisamment profonds qui ont induit le bureau d'études SGI en erreur en omettant de signaler qu'une zone de glissement se trouve à -15 mètres ».

Il faut en premier lieu remarquer que l'expert ne peut procéder qu'à des constatations matérielles ou rendre un avis technique. Par contre il revient au juge de dire le droit. Il s'ensuit qu'il n'appartenait pas à l'expert de porter un jugement sur l'étendue de la mission de la société FONDASOL et de conclure à une étude géotechnique incomplète, sans même expliquer pour quelles raisons et en vertu de quels principes les sondages auraient dû en l'espèce porter sur une profondeur d'au moins 15 mètres. En effet il ne suffit pas de constater a posteriori qu'il existe une zone de glissement à 15 mètres pour conclure que les sondages de la société FONDASOL auraient dû nécessairement porter sur cette profondeur. Le contrat conclu avec cette société limitait expressément la profondeur des forages à 6 mètres.

Il faut ajouter que conformément aux conclusions de la société FONDASOL, le rapport d'expertise HENGEN n'est pas contradictoire à son égard. Elle a certes

déclaré par courrier du 10 juillet 2008 vouloir intervenir volontairement dans les opérations d'expertise. Il est cependant constant en cause que suite à cette intervention volontaire, l'expert HENGEN ne l'a ni convoquée, ni n'a recueilli ses observations.

Une expertise judiciaire n'est pas opposable à l'une des parties, s'il ne résulte pas de ses constatations que cette partie a été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. Il en est de même pour une partie qui n'avait été convoquée qu'à la dernière réunion d'expertise et à l'égard de laquelle les opérations antérieures de l'expert étaient dès lors inopposables. Il importe peu dans ce cas peu que la partie n'a formulé aucune réserve lors de la dernière réunion d'expertise et n'a adressé aucun « dire » à l'expert et qu'elle s'est bornée à critiquer les conclusions de ce dernier devant les premiers juges (Encyclopédie DALLOZ, v° Mesures d'instruction confiées à un technicien, n°249).

Ce n'est que la discussion contradictoire devant un expert qui est susceptible de conférer l'opposabilité du rapport d'expertise à l'égard d'une partie qui entend participer volontairement aux opérations d'expertise. Contrairement dès lors aux conclusions de la société PROLOC, le fait que la société FONDASOL « opte pour une position d'attente » n'implique pas qu'elle soit actuellement forclosée à invoquer l'inopposabilité du rapport d'expertise.

Il s'ensuit que le rapport d'expertise HENGEN doit être déclaré inopposable à l'égard de la société FONDASOL.

La première conséquence découlant de l'inopposabilité du rapport d'expertise est une atténuation de sa valeur probatoire vis-à-vis de la partie dont les droits de la défense ont été violés. Certains éléments consignés dans ce rapport déclaré inopposable peuvent encore être retenus au titre de présomption, s'ils sont confirmés par d'autres éléments du dossier ou au titre de simples renseignements (Guy BLOCK, Nullité, inopposabilité et écartement des débats du rapport d'expertise, p.220, n°36).

En l'espèce, il ne ressort pas des autres éléments du dossier qu'un glissement à une profondeur de 15 mètres soit une cause, voire même l'unique cause de l'apparition des fissures.

Selon les conclusions mêmes de la société PROLOC, il existe plusieurs événements qui ont eu une incidence majeure sur l'apparition des fissures dans la maison des époux **A.)-B.)**. Elle a invoqué à ce sujet les travaux de transformation effectués par les époux **A.)-B.)** qui auraient affaibli la structure porteuse de la maison, les travaux de terrassement effectués par la société ILCO, une étude de sol complémentaire de la société HOLMALUX laquelle n'a pas détecté la présence de poches d'eau souterraines, les travaux de forage effectués par la société FORAGEDON, l'existence d'un autre chantier de grande

envergure dans la route (...) et finalement l'évacuation de la terre polluée suite au déversement accidentel de mazout.

L'avis technique unilatéral de **E.)** versé par la société FONDASOL à l'appui de ses contestations relève qu'il existe d'autres « facteurs de cause potentiels » et que « les causes à privilégier relèvent de problèmes de stabilité locale de l'assise du pignon **A.)**, mise à par des conditions d'exécution hasardeuses et inappropriées ». Il vise par là les premiers terrassements et reprises en sous-œuvre effectués par la société ILCO, alors qu'il y a eu « terrassement de pleine masse engagé avec des moyens lourds totalement inadaptés, mettant à nu les fondations aux deux extrémités, et déstabilisant les sols d'assise sur une hauteur considérable ». Il vise encore les travaux de confortement du pignon au sujet duquel il retient que « dans ces conditions, les forages verticaux depuis la plateforme rehaussée, la mise en place des HEB puis le forage des tirants au travers de la fondation constituent une cause quasi-certaine et inévitable de la réactivation des désordres », mais que « cette aggravation des désordres n'était en rien inévitable, à condition toutefois de concevoir des travaux et mettre en œuvre une méthodologie adaptés ».

Même si tous ces faits relevés de part et d'autre ne sont pas susceptibles d'exonérer la société PROLOC de sa responsabilité dans le cadre de l'article 544 du code civil, ils peuvent néanmoins avoir une certaine influence sur l'apparition des fissures dans la maison **A.)-B.)**. Une éventuelle faute de la société FONDASOL s'appréciera nécessairement en relation avec tous ces événements sur lesquels celle-ci n'a eu aucune influence.

En ce qui concerne finalement la faute reprochée à la société FONDASOL et la cause unique retenue par l'expert HENGEN dans son rapport du 10 avril 2009, **E.)** pour sa part est d'avis que « l'hypothèse d'une réactivation d'une ancienne surface de glissement située à 15 m de profondeur comme cause unique et exclusive des désordres ne reçoit en l'état aucune justification étayée ». Il fait valoir en particulier que « si tant est qu'elle existât réellement en temps géologiques anciens et contribuât à la formation des éboulis sus-jacents, aucun élément ne permet de retenir aujourd'hui une quelconque activité et un hypothétique rôle dans la déstabilisation du pignon repris en sous-œuvre 12 m plus haut », alors que « l'occurrence d'un tel glissement profond ne manquerait pas de faire apparaître en amont, notamment sur la voirie, des fissures d'arrachement qui n'ont été ni décrites ni observées ». Il relève par ailleurs que bien que la mini-berlinoise réalisée se trouve « scellée dans la masse prétendument instable, au-dessus de la surface du prétendu glissement » et qu'elle « ne remplit aucunement la fonction annoncée de stabilisation d'un glissement profond », « la stabilité de la maison **A.)** n'en est pourtant pas moins considérée comme acquise par l'expert ».

Les conclusions de **E.)** ne semblent pas être dépourvues de tout fondement, d'autant plus que le rapport de l'expert HENGEN est très succinct et ne contient

ni la chronologie des faits, ni des explications quant à l'enchaînement des différents événements et se base finalement uniquement sur l'avis de la société HOLMALUX, laquelle est intervenue également sur le chantier.

Au vu des développements qui précèdent, la société PROLOC n'a établi ni une faute, ni la relation causale entre une éventuelle faute commise par la société FONDASOL et le dommage subi par les époux **A.)-B.)**. Il y a lieu de débouter la société PROLOC de sa demande à l'égard de la société FONDASOL sur la base contractuelle.

- quant au bien-fondé de la demande sur base de la responsabilité délictuelle

L'action en garantie diligentée par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs est de nature contractuelle : elle ne prospère que par la preuve de la faute du ou des constructeurs (Jurisclasseur, Art.1382 à 1386, Fasc.355-50, n°54).

La société PROLOC, qui invoque à l'appui de sa demande sur base délictuelle la même faute qu'elle a invoquée dans le cadre de sa demande basée sur la responsabilité contractuelle, est donc à débouter de sa demande subsidiaire.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société FONDASOL est à déclarer fondée pour le montant de 1.000 euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 28 avril 2010,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

joint les affaires inscrites sous les numéros du rôle 106367, 107092 et 122919,

quant à la demande en validation de la saisie-arrêt pratiquée par **A.)** et son épouse **B.)** :

constate la nullité de la saisie-arrêt pratiquée le 31 janvier 2007 par **A.)** et son épouse **B.)** entre les mains de **C.), D.)**, la société anonyme DEXIA BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG et la société coopérative BANQUE RAIFFEISEN,

dit la demande en validation de la saisie-arrêt sans objet,

condamne **A.)** et son épouse **B.)** aux frais et dépens de la procédure de saisie-arrêt annulée,

quant à la demande principale de **A.)** et de son épouse **B.)** :

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée à l'égard de **C.)** et de **D.)**,

partant en déboute,

dit la demande partiellement fondée sur base de l'article 544 du code civil à l'égard de la société anonyme PROLOC,

condamne la société anonyme PROLOC à payer à **A.)** et à son épouse **B.)** le montant de 121.143,47 euros, avec les intérêts légaux à partir du 19 mars 2006 jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

condamne **A.)** et son épouse **B.)** à payer à **C.)** et à **D.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros,

condamne la société anonyme PROLOC à payer à **A.)** et à son épouse **B.)** une indemnité de procédure de 1.000 euros,

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

condamne la société anonyme PROLOC aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Roland ASSA et de Maître Jacques WOLTER, avocats concluant, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance,

quant à la demande en intervention de la société anonyme PROLOC à l'égard de la société anonyme FONDASOL :

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

partant en déboute,

condamne la société anonyme PROLOC à payer à la société anonyme FONDASOL une indemnité de procédure de 1.000 euros,

condamne la société anonyme PROLOC aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEISEN, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.