

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 106/2011 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, trente mars deux mille onze.

Numéros 128474, 129855 et 131115 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,  
Marie-Anne MEYERS, premier juge,  
Charles KIMMEL, juge,  
Marc KAYL, greffier.

**I. (128474)**

**E n t r e**

1. PERSONNE1.), retraité, et son épouse,
2. PERSONNE2.), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 2 mars 2010,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1. le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE2.), représentée par son syndic actuellement en fonctions la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse aux fins du préjudice exploit BIEL,

demanderesse par incident,

comparant par Maître Shirine AZIZI, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE3.), architecte diplômé, et son épouse,

3. PERSONNE4.), indépendante, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),

défendeurs aux fins du prédit exploit BIEL,

défendeurs sur incident,

demandeurs par incident,

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

4. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

défenderesse sur incident,

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

## **II. (129855)**

### **E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 avril 2010,

défenderesse sur incident,

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

### **e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

défenderesse sur incident,

défenderesse sur incident,

comparant par Maître René WEBER, avocat, demeurant à Luxembourg,

### **III. (131115)**

#### **E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE d'Esch-sur-Alzette du 16 juin 2010,

défenderesse sur incident,

défenderesse sur incident,

comparant par Maître René WEBER, avocat, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

défenderesse sur incident,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

---

## **Le Tribunal**

Vu l'ordonnance de clôture du 26 janvier 2011.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de leur mandataire Maître Jerry MOSAR, avocat constitué.

Entendu le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) par l'organe de son mandataire Maître Shirine AZIZI, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL par l'organe de Maître Jennifer MAYOT, avocat, en remplacement de leur mandataire Maître Claude WASSENICH, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL par l'organe de Maître Félix WANTZ, avocat, en remplacement de son mandataire Maître René WEBER, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE4.) SA par l'organe de Maître Isabelle HOMO, avocat, en remplacement de son mandataire Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à ADRESSE1.). Sur le terrain avoisinant ayant appartenu aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.), un projet de construction d'un immeuble comprenant 24 appartements a été entrepris. La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a été chargée en sa qualité de promoteur de la construction de la Résidence RESIDENCE1.) et cette société a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) des travaux de gros œuvre. Les travaux ont débuté en 2006, les différents appartements ont fait l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement dès 2006 et la réception des appartements a eu lieu en novembre 2008.

Inquiets quant à l'apparition de fissures dans leur maison en 2007, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont chargé ensemble avec la société SOCIETE2.), l'expert PERSONNE5.) d'une mission afin de déterminer entre autre les causes et origines des problèmes de fissuration et des autres dégâts subis par l'immeuble des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) lesquels sont imputables à la société SOCIETE2.). Pendant les opérations d'expertise, étaient également présents, respectivement représentés l'ingénieur la société SOCIETE5.), PERSONNE3.) et la société SOCIETE3.). L'expert PERSONNE5.) a dressé un rapport préliminaire en date du 28 mai 2008 et un rapport définitif en date du 30 juin 2008. L'expert conclut que « les causes et origines du sinistre résident dans les travaux de reprise en sous-œuvre » et il chiffre les travaux de

remise en état au montant TTC de 32.409,30 euros et les frais de relogement pendant la durée de ces travaux à 5.000 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 2 mars 2010, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation 1) au syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), 2) à PERSONNE3.) et 3) son épouse PERSONNE4.) et 4) à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir condamner les assignés sub 1) à 3) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, sinon l'assignée sub 4) à payer aux requérants le montant de 42.478,94 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils réclament en outre une indemnité de procédure de 3.000 euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent que les frais de remise en état se chiffrent suivant factures SOCIETE6.) du 18 décembre 2009 et du 11 janvier 2010 au montant total de 37.478,94 euros, auquel il y a lieu de rajouter le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité pour inconvénients suite aux travaux de remise en état.

Ils basent leur demande à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) principalement sur l'article 544 du code civil et subsidiairement sur l'article 1386 du même code, sinon sur l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon encore sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Ils recherchent en ordre subsidiaire la responsabilité de la société SOCIETE2.), en sa qualité de promoteur, et basent leur demande à son égard sur l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 de ce code. Aux termes de conclusions notifiées ultérieurement, ils entendent baser leur demande à l'égard de la société SOCIETE2.) en ordre principal sur base de l'article 544 du code civil.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 128474.

Par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2010, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et de la voir condamner à tenir la demanderesse quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à sa charge.

A l'appui de sa demande en intervention, la société SOCIETE2.) fait valoir que suivant expertise, les travaux à l'origine des dégâts accrus à l'immeuble des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), à savoir les travaux de reprise en sous-œuvre, ont été exécutés par la société SOCIETE3.). Elle conclut à la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle et quasi-délictuelle de la société SOCIETE3.) en sa qualité d'entrepreneur

lequel est exclusivement responsable des fautes d'exécution commise lors de la construction.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 129855.

Par exploit d'huissier de justice du 16 juin 2010, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE4.) 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 en intervention opposant la demanderesse à la société SOCIETE2.) ainsi que dans le litige principal opposant la société SOCIETE2.) aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et de s'entendre dire qu'elle doit couverture à la requérante pour le montant des dommages-intérêts alloués ainsi que pour les frais et honoraires de l'assistance en justice.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE3.) expose que suivant contrat d'assurance conclu entre parties, la compagnie d'assurances SOCIETE4.) assure sa responsabilité professionnelle pour les dégâts accrus aux immeubles voisins lors de l'exécution des travaux par elle. Elle précise que ledit contrat prévoit également la prise en charge des frais et honoraires pour la défense en justice.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle 131115.

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 PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent qu'au courant de l'année 2007, de nombreuses fissurations sont apparues dans leur maison en raison des travaux de construction de la Résidence RESIDENCE1.) entrepris par le promoteur, la société SOCIETE2.), sur le terrain avoisinant ayant appartenu aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Ils exposent que le dommage s'est aggravé par la suite. Ils font valoir que la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice leur accru résulte clairement du rapport d'expertise du 30 juin 2008 établi par PERSONNE5.).

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la régularité de la demande en la forme. Il soulève l'irrecevabilité de la demande, sinon il conclut au débouté de la demande en faisant valoir que les dommages sont apparus en cours de construction de la Résidence, soit avant la réception des appartements par les acquéreurs qui a eu lieu en novembre 2008 et que les actuels propriétaires n'avaient pas la qualité de maître de l'ouvrage en cours de construction. Le syndicat fait également valoir que les actuels propriétaires n'avaient pas davantage la garde de l'immeuble au moment du fait générateur du sinistre. Il conteste pareillement le quantum du dommage et précise qu'il n'a pas participé à l'expertise.

En ordre subsidiaire et pour le cas où la demande principale serait déclarée fondée à son égard, le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) exerce une action récursoire à l'égard de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), de la société SOCIETE2.), de la société SOCIETE3.) et de la compagnie d'assurances SOCIETE4.) afin de voir condamner ces parties solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre. Il sollicite à voir condamner ces mêmes parties à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme. Au fond, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir qu'ils étaient uniquement propriétaires du terrain et que les dommages n'ont pas été causés par un fait ou une omission leur imputable ou encore par une chose sous leur garde. Ensemble avec la société SOCIETE2.), ils estiment que la responsabilité incombe au seul entrepreneur, la société SOCIETE3.), qui a effectué les travaux de reprise en sous-œuvre. La société SOCIETE2.) conclut en particulier qu'elle a confié la garde du chantier à la société SOCIETE3.) pendant les travaux au cours desquels les fissures sont apparues et qu'elle n'a commise aucune faute à l'origine du dommage des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Ils concluent dès lors au débouté de la demande principale à leur égard.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) formulent en ordre subsidiaire une demande à l'égard de la société SOCIETE3.) à se voir tenir quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur égard au profit des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). La société SOCIETE2.) conclut également aux termes de son assignation en intervention à l'égard de la société SOCIETE3.) à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à sa charge.

En ce qui concerne la demande incidente du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) à leur égard, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.) concluent au débouté de cette demande pour ne pas être fondée ni justifiée.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.) sollicitent finalement une indemnité de procédure de la part des demandeurs au principal à hauteur de 1.000 euros.

La société SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en intervention à son égard. Au fond elle conteste toute responsabilité dans son chef et indique qu'elle a travaillé sous les instructions de l'architecte PERSONNE3.), qui était également promoteur de la construction de la résidence, et sous ceux de l'ingénieur la société SOCIETE5.). Elle fait en particulier valoir qu'aucun plan détaillé pour la reprise en sous-œuvre n'a été dressé par l'ingénieur et conclut à la responsabilité de celui-ci. Elle sollicite de la part de la société SOCIETE2.) l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Pour le cas où une condamnation serait prononcée à son égard, la société SOCIETE3.) demande dans le cadre de sa demande en intervention à l'égard de sa compagnie d'assurances SOCIETE4.) à voir dire que celle-ci est tenue à la couverture du sinistre. Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La société SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en intervention. Au fond elle estime que le sinistre n'est pas couvert par le contrat d'assurance, étant donné que les conditions particulières exigent que le dommage résulte d'un accident, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. La demande incidente du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) devrait être déclarée non fondée pour les mêmes raisons. Elle demande à se voir allouer une indemnité de procédure.

### **La demande principale des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**

Il échet d'analyser en premier lieu la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) et de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), étant donné que la responsabilité de la société SOCIETE2.) n'est recherchée qu'en ordre subsidiaire.

- **quant à la demande principale à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) et des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)**

A l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) et de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), la demande est basée principalement sur l'article 544 du code civil et subsidiairement sur l'article 1386 du même code, sinon sur l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon encore sur les articles 1382 et 1383 du même code.

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 544 du code civil**

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. Il en est ainsi de la personne qui se voit conférer l'un des attributs du droit de propriété, tel le pouvoir d'user de ce bien par l'implantation d'une construction ou la modification d'un immeuble antérieurement construit, peu importe que ce droit ait été obtenu à la suite d'un contrat ou d'une disposition légale. Dans ces conditions, l'obligation de compenser les troubles de voisinage pèse entre autre sur le promoteur (André DELVAUX et Daniel DESSARD, Le contrat d'entreprise de construction, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n°300).

En matière de troubles de voisinage causés par des travaux de construction, l'accent a été progressivement mis sur la qualité de maître de l'ouvrage plutôt que sur celle de propriétaire. Ainsi, lorsqu'un promoteur a, à l'occasion de la construction, établi une situation génératrice de trouble et qu'il a ensuite vendu les appartements de la construction, c'est le promoteur qui doit compensation aux voisins, non les acquéreurs des appartements, devenus propriétaires. Lorsque l'initiative est collective, la dette de compensation incombe à chacun des membres de la collectivité : par exemple, le propriétaire du sol mais aussi tous ceux auxquels il a concédé un droit réel ou personnel, notamment un droit de concession, en vue de la construction. Lorsqu'une construction est érigée au bénéfice d'une renonciation à l'accession consentie par le propriétaire du sol à un promoteur, tous deux sont tenus de l'obligation de compenser les troubles anormaux. Il en va de même si, dans leur convention, le propriétaire du sol et le promoteur bénéficiaire de la renonciation à l'accession sont convenus qu'un seul d'entre eux supportera le coût des éventuelles réparations : ce genre de convention est en effet inopposable aux tiers (Paul RIGAUX, Le Droit de l'Architecte, Larcier, 1993, n°499, p.469 et 470).

La jurisprudence a suivi cette tendance en retenant notamment qu'en cas de troubles de voisinage causés par des travaux de construction, la responsabilité quasi-délictuelle doit être rattachée à la qualité de maître de l'ouvrage de celui qui procède aux travaux plutôt qu'à celle de propriétaire du fonds sur lequel les travaux sont entrepris (Cour d'appel du 4 février 2009, n°32445 du rôle ; Cour d'appel du 11 mars 2009, n°33055 du rôle).

En ce qui concerne encore plus particulièrement les troubles de voisinage résultant d'une construction d'un immeuble faisant l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement, la jurisprudence retient que, lorsque 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 (Cour 23 janvier 2002, n° du rôle 25354).

Outre la qualité de propriétaire, sinon celle de maître de l'ouvrage, l'article 544 du code civil exige encore dans le chef de celui qui est tenu à réparation un fait ou un comportement qui soit la cause de la rupture de l'équilibre entre les propriétés voisines. Ainsi le promoteur-constructeur d'une résidence conçoit et gère en principe l'ensemble

de l'opération immobilière en son propre nom et pour son compte sans que les acquéreurs y fussent intervenus de quelque manière que ce soit, et il conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. Le droit à réparation et l'obligation corrélative de compenser naissent dès le fait générateur du dommage et ils sont personnels tant au voisin lésé qu'au constructeur dont le fait a causé la lésion. Or le fait générateur du dommage est souvent l'édification même de l'immeuble qui se situe nécessairement avant la réception des appartements par les acquéreurs (cf. Cour 23 janvier 2002, n° du rôle 25354).

Contrairement aux conclusions des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il n'y a donc pas lieu de suivre la tendance actuelle de la cour de cassation française en cette matière qui, sous le visa du principe selon lequel nul ne doit causer à autrui de trouble excédant les inconvénients anormaux du voisinage, décide que le syndicat des copropriétaires, propriétaire actuel des biens, même s'il n'a pas pris l'initiative de l'opération immobilière, est tenu de plein droit avec l'entrepreneur, auteur des travaux à l'origine des dommages des troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage constatés dans le fonds voisin (cf. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2000, n°98-18.249, dans Revue de droit immobilier 2000, p.313).

Il échet dès lors d'examiner la responsabilité des parties défenderesses sur base de ces principes.

En l'espèce, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont sollicité en leur qualité de propriétaires du terrain une autorisation de construire pour un immeuble à appartements laquelle leur a été accordée le 8 décembre 2004.

Suivant acte de base du 12 juillet 2006, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se sont proposés de faire ériger la prédite construction par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.). Il ressort encore de cet acte qu'en prévision de la copropriété de la nouvelle résidence, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont obtenu de la part de l'administration du cadastre un tableau descriptif de division et qu'ils ont arrêté un règlement de copropriété destiné à régir la copropriété de l'immeuble à construire.

Suivant offre du 16 décembre 2003 adressée tant à la société SOCIETE2.) qu'aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), la société SOCIETE3.) a offert d'effectuer les travaux de gros œuvre pour l'immeuble à appartements. Il n'est pas contesté que la société SOCIETE2.) a chargé par la suite la société SOCIETE3.) de l'exécution de ces travaux.

Les parties ont versé deux actes de vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement aux termes desquels les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sont dénommés « vendeur de la quote-part terrain » et la société SOCIETE2.), représenté par son gérant unique PERSONNE3.), est dénommée « vendeur des constructions ». Il y est expressément stipulé que « le vendeur conserve, malgré la présente vente, la qualité de maître de l'ouvrage vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers. »

Aux termes de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement du 25 juillet 2006, les travaux ne sont pas encore commencés, tandis que suivant l'acte notarié du 7 décembre 2006 les travaux de terrassement ont commencé.

Les parties ne contestent par ailleurs pas les dires du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) que la réception des divers appartements a eu lieu en novembre 2008.

Il découle de ces faits que la demande sur base de l'article 544 du code civil est à accueillir à l'égard des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), étant donné que l'initiative de construire la résidence RESIDENCE1.) émane d'eux, même si par la suite le promoteur, la société SOCIETE2.), a poursuivi toute seule la construction. Cette dernière société n'ayant pas été poursuivie à titre principal par les demandeurs au principal, il n'y a pas lieu de s'attacher à la responsabilité de cette société à ce stade des développements. En tout état de cause, conformément aux principes cités ci-dessus, lorsque l'initiative de construire est collective, comme en l'espèce où elle émane tant du propriétaire du sol que du promoteur, la dette de compensation à l'égard du voisin troublé incombe tant au propriétaire du sol qu'au promoteur. Les conclusions de part et d'autre sur une éventuelle qualité de maître de l'ouvrage dans le chef des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sont partant d'aucune pertinence, étant donné que la responsabilité du propriétaire du sol est à retenir sans devoir encore revêtir nécessairement la qualité de maître de l'ouvrage.

Au vu des principes énoncés ci-avant et compte tenu du fait que la réception des travaux est intervenue seulement en novembre 2008, la demande sur base de l'article 544 du code civil n'est pas fondée à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) pour des dégâts causés avant cette date.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) que les troubles se poursuivent, voire s'aggravent après la réception des travaux. Il leur échet de rapporter la preuve qu'un quelconque dommage a été causé par un fait postérieur à la réception afin de pouvoir retenir la responsabilité du syndicat sur base de l'article 544 du code civil. Il leur échet en outre d'établir à l'égard des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) que les désordres allégués trouvent leur cause dans les travaux de construction. Pour établir cette preuve, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) versent deux rapports d'expertise de PERSONNE5.).

Aux termes du rapport du 28 mai 2008, l'expert PERSONNE5.) invoque à titre préliminaire qu' « à côté de l'immeuble des requérants PERSONNE1.)-PERSONNE2.) a été construit une résidence », que « des fissures sont apparues pendant et après la réalisation de cet immeuble » et que « le mur pignon de l'immeuble PERSONNE1.)-PERSONNE2.) a une épaisseur de +/- 50cm et a été repris en sous-œuvre par un béton coulé sur place de +/- 30cm d'épaisseur (explication de SOCIETE3.)) ». L'expert retient entre autre que « s'il est vrai que certaines fissures furent déjà présentes, il est aussi vrai que lors des travaux de construction de la résidence accolée à l'immeuble des requérants

PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ces fissures se sont agrandies, provoquant ainsi par exemple que des fenêtres ne s'ouvrant plus ou difficilement, voir la cassure nette de la tablette de fenêtre en marbre et l'apparition de fissures à des endroits nouveaux. » L'expert est d'avis que le mur pignon de l'immeuble PERSONNE1.)-PERSONNE2.) a subi un tassement, mais qu'il faut encore faire une analyse plus approfondie des fissures, notamment pour faire un départage entre les fissures existantes et celles nouvellement apparues.

Dans son rapport du 30 juin 2008, l'expert PERSONNE5.) vient à la conclusion que « les causes et origines du sinistre résident dans les travaux de reprise en sous-œuvre » et « que les différentes étapes de reprise en sous-œuvre se sont succédées trop vite et que le béton a été décoffré trop vite ». Il précise en outre qu' « aucun béton sans retrait n'a été utilisé pour la dernière partie sous fondation, afin d'éviter tout tassement du mur pignon ».

Il ressort clairement des rapports d'expertise que l'immeuble des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) a subi certains dégâts en raison de la construction de la résidence avoisinante. Le trouble constaté par l'expert PERSONNE5.), à savoir l'aggravation des fissures existantes et l'apparition de nouvelles fissures, est sérieux et excède manifestement les inconvénients normaux du voisinage.

La demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est partant fondée à l'égard des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sur base de l'article 544 du code civil.

En ce qui concerne la demande à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), bien que l'expert PERSONNE5.) mentionne dans son rapport préliminaire du 28 mai 2008 que des fissures sont encore apparues après la réalisation de cet immeuble, aucun élément des rapports, respectivement du dossier ne permet d'affirmer, comme le font les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), que les fissures se sont encore aggravées, respectivement sont apparues après la réception des appartements en novembre 2008. En effet le rapport définitif de l'expert a été établi en date du 30 juin 2008, soit à une date antérieure à la réception des appartements, mais l'expert ne prévoit aucune mesure urgente à entreprendre pour prévenir d'autres fissures et il ne fait aucune réserve quant à un éventuel préjudice futur pouvant se produire en l'absence d'une prompte remise en état.

La demande à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) n'est donc pas fondée sur base de l'article 544 du code civil.

- **quant au bien-fondé de la demande sur base des articles 1386, 1384 alinéa 1<sup>er</sup>, 1382 et 1383 du code civil**

La responsabilité du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) est recherchée subsidiairement sur base de l'article 1386 du code civil, sinon sur l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon encore sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Aux termes de l'article 1386 du code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de construction.

La ruine du bâtiment implique nécessairement la chute d'un élément de construction, le seul mauvais état d'un élément de construction n'étant pas à considérer comme ruine (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2<sup>e</sup> éd., n°744).

Par ailleurs, l'article 1386 du code civil ne s'applique, d'une façon générale, pas aux bâtiments en cours de construction (Cour, 8 août 1879, Pas.1, p.565).

Il s'ensuit que l'article 1386 du code civil n'est pas applicable en l'espèce, de sorte que la demande est à déclarer non fondée sur cette base.

Pour pouvoir prospérer sur base de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

En ce qui concerne en particulier un 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<sup>e</sup> éd., n°736).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier et il n'est pas non plus invoqué que le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), respectivement un des acquéreurs des appartements vendus en l'état futur d'achèvement soit intervenu d'une quelconque manière sur le chantier, partant ait eu le contrôle ou la direction du chantier, de sorte que la demande à l'égard du syndicat sur base de l'article 1384 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil n'est pas fondée.

En ce qui concerne finalement la base légale des articles 1382 et 1383 du code civil, il ne résulte d'aucun élément du dossier, et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne le soutiennent d'ailleurs pas, que le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) est intervenu d'une quelconque manière dans la construction de l'immeuble. Aucune faute ou négligence n'est donc établie, voire même alléguée dans son chef, de sorte que la demande sur base des articles 1382 et 1383 du code civil n'est pas fondée à son égard.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de mettre le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) hors cause.

**- quant aux revendications indemnitaires des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)**

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) indiquent que les frais réellement exposés par eux pour la remise en état se chiffrent suivant factures SOCIETE6.) du 18 décembre 2009 et du 11 janvier 2010 au montant total de (37.280,51 + 198,43 =) 37.478,94 euros. Outre ce montant, ils s'estiment encore être en droit de réclamer une indemnité de 5.000 euros pour les inconvénients subis par eux suite aux travaux de remise en état, même s'ils n'ont pas dû se reloger.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne contestent pas autrement les montants réclamés. Ceux-ci se trouvent justifiés par les factures versées, ainsi que par les circonstances de fait, de sorte qu'il y a lieu d'y faire droit.

Il échet ainsi de condamner les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) in solidum au montant de 42.478,94 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

**- quant au surplus de la demande principale**

Au vu du sort de la demande formulée en ordre principal, laquelle a été déclarée fondée à l'égard d'une partie, il n'y a pas lieu d'examiner la demande formulée en ordre subsidiaire par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à l'égard de la société SOCIETE2.).

Eu égard à l'issue de la demande principale à l'égard des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à leur égard pour le montant de 1.000 euros.

Les demandes de ce chef du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) et des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne sont par contre pas fondées.

Les circonstances de l'espèce ne justifient pas l'exécution provisoire du jugement.

## **Les demandes incidentes et en intervention**

Etant donné que la demande principale des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'est pas fondée à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), la demande incidente du syndicat à l'égard des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), de la société SOCIETE2.), de la société SOCIETE3.) et de la compagnie d'assurance SOCIETE4.) est sans objet. Eu égard au sort de la demande principale des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE2.), laquelle est sans objet, il en est de même de la demande en intervention de la société SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE3.).

Il reste dès lors à analyser la demande incidente formulée par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à l'égard de la société SOCIETE3.), ainsi que la demande en intervention de la société SOCIETE3.) à l'égard de son assureur SOCIETE4.).

- **quant à la demande incidente des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à l'égard de la société SOCIETE3.)**

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

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE3.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil afin d'être tenus quittes et indemnes et ils invoquent à l'appui de leur demande les conclusions de l'expert.

La société SOCIETE3.) conteste sa responsabilité en arguant qu'elle a travaillé sous les instructions de l'architecte PERSONNE3.) et sous ceux de l'ingénieur la société SOCIETE5.) et qu'elle s'est tenue strictement à leurs instructions. Elle relève notamment que l'ingénieur n'a dressé aucun plan détaillé pour la reprise en sous-œuvre.

Il est constant en cause que le voisin condamné pour trouble de voisinage peut exercer un droit de recours contre le tiers – très souvent un entrepreneur de constructions – dont la faute est la cause véritable du dommage, ce recours aboutissant à une garantie intégrale de la condamnation prononcée contre le voisin, à moins qu'une faute de celui-ci, en relation causale avec le dommage, ne soit établie (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e éd., n°309).

Etant donné qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont chargé la société SOCIETE3.) des travaux de gros œuvre et que les parties s'accordent pour dire que la société SOCIETE2.) était le cocontractant de la société SOCIETE3.), c'est à bon droit que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) recherchent la responsabilité de la société SOCIETE3.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

L'entrepreneur répond de sa faute quasi-délictuelle à l'égard du voisin lorsqu'est rapportée la preuve d'une faute qui lui est imputable et qui est en relation causale avec le trouble. Il s'agit dès lors de déterminer si la société SOCIETE3.) a commis en

l'occurrence une faute lors de la réalisation de la reprise en sous-œuvre de la Résidence RESIDENCE1.).

Il ressort clairement du rapport du 30 juin 2008 de l'expert PERSONNE5.) que « les causes et origines du sinistre résident dans les travaux de reprise en sous-œuvre », « que les différentes étapes de reprise en sous-œuvre se sont succédées trop vite et que le béton a été décoffré trop vite » et qu' « aucun béton sans retrait n'a été utilisé pour la dernière partie sous fondation, afin d'éviter tout tassement du mur pignon ».

Aux termes de l'article 1383 du code civil, chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Il appartient au constructeur de prendre toutes les mesures nécessaires afin de limiter le préjudice qu'il sera amené à causer à autrui, lors des travaux qu'il réalise, et de réaliser les travaux en conformité avec les règles de l'art.

Indépendamment de la question de savoir s'il existait ou non un plan détaillé pour la reprise en sous-œuvre et si la responsabilité de l'architecte et/ou de l'ingénieur peut également être engagée, ce qui laisse d'être établi dans l'état actuel du dossier, il est un fait que la société SOCIETE3.) a effectué les travaux de reprise en sous-œuvre qui sont à l'origine des dégâts. En tant que professionnelle en la matière, la société SOCIETE3.) devait savoir qu'il ne fallait pas procéder à l'exécution des différentes étapes de reprise en sous-œuvre trop rapidement et que le béton ne devait pas être décoffré trop vite.

De par sa négligence, la société SOCIETE3.) est partant à l'origine du dommage subi par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Aucune faute des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en relation causale avec le dommage n'est établie, de sorte que non seulement la demande des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est fondée à l'égard de la société SOCIETE3.), mais il y a encore lieu à garantie intégrale par la société SOCIETE3.) de la condamnation prononcée au profit des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contre les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Eu égard au sort de la demande incidente à l'encontre de la société SOCIETE3.), sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

- **quant à la demande en intervention de la société SOCIETE3.) à l'égard de la compagnie d'assurances SOCIETE4.)**

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

La société SOCIETE4.) s'oppose à la prise en charge du dommage subi par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sur base du contrat d'assurance en faisant valoir que le sinistre n'est pas couvert par le contrat d'assurance. Elle invoque à l'appui de son moyen l'article 1.1.2.2. des conditions particulières intitulé « Affaissements de terrain » lequel exige que le dommage résulte d'un accident, c'est-à-dire d'« un événement fortuit, imprévisible », ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Elle conclut encore à l'exclusion



de la garantie sur base de l'article 1.1.2.2.3. des conditions particulières intitulé « Exclusions spécifiques ».

La société SOCIETE3.) fait valoir que la couverture d'assurance doit jouer et que les articles invoqués par l'assurance ne font qu'ajouter une garantie supplémentaire qui intervient sans qu'il ne soit nécessaire d'établir une faute dans le chef de l'assuré.

Les conditions spéciales de l'assurance conclue par la société SOCIETE3.) auprès de la compagnie d'assurances SOCIETE4.) stipulent ce qui suit (cf. version des conditions spéciales versée par la société SOCIETE3.) :

*« 1.1.1.2. Dommages causés aux bâtiments avoisinants – affaissements de terrain  
Notre garantie couvre d'office, sous réserve des exclusions générales, les dommages matériels et immatériels consécutifs causés aux bâtiments avoisinants, par suite d'affaissement de terrain, par écoulement ou éboulement pour autant que ces dommages résultent d'un accident. L'exploitant s'engage, sous peine de déchéance, de faire établir un état des lieux contradictoire de tous les bâtiments avoisinants, avant le commencement des travaux.*

*Sont toutefois exclus*

- les dommages causés aux bâtiments avoisinants par l'effondrement des éléments porteurs d'un bâtiment existant sur lequel l'assuré exerce des travaux,*
- les dommages causés aux bâtiments avoisinants dus au tassement inévitable et prévisible, ou résultant de secousses, d'ébranlements répétés à la suite de travaux effectués à leur proximité. »*

La cour d'appel (arrêt du 16 décembre 2010, n°34069 et 34377 du rôle) a retenu dans un litige similaire au sujet du même article que si l'exécution des travaux n'a pas été faite conformément aux règles de l'art, on ne peut en déduire que l'évènement dommageable ait été prévu, voire provoqué volontairement, un accident ne cessant d'être un accident du fait qu'il est dû à une faute respectivement à une exécution non-conforme aux règles de l'art. Elle a encore retenu qu'en arguant que le tassement était parfaitement prévisible, la compagnie d'assurances remet en fait en cause le caractère « accidentel » du sinistre pour préciser à nouveau que si l'exécution des travaux n'a pas été faite conformément aux règles de l'art, on ne peut en déduire que l'évènement dommageable ait été en l'espèce prévu, voire provoqué volontairement.

En l'espèce, les conclusions de l'expert PERSONNE5.) permettent certes de retenir une exécution non conforme aux règles de l'art par la société SOCIETE3.) qui a procédé à l'exécution des différentes étapes de reprise en sous-œuvre trop rapidement et qui a décoffré le béton trop vite. Ces fautes retenues dans le chef de la société SOCIETE3.) ne permettent cependant pas d'en déduire que l'évènement dommageable, à savoir le tassement du mur pignon et l'apparition, voire l'aggravation des fissures, ait été prévu, respectivement provoqué volontairement par la société SOCIETE3.).

Il est constant en cause que le dommage qu'il s'agit de réparer est un dommage causé à un bâtiment avoisinant par suite d'un tassement, respectivement d'un affaissement, pour lequel la compagnie d'assurances SOCIETE4.) a prévu une couverture d'office. A défaut d'avoir rapporté la preuve que la société SOCIETE3.) a provoqué volontairement le dommage - la preuve des exclusions incombant à l'assureur (Cour d'appel du 9 octobre 2008, n°32934 du rôle) -, il y a lieu de retenir que le sinistre est couvert par le contrat d'assurance signé entre la société SOCIETE3.) et la compagnie d'assurances SOCIETE4.).

La compagnie d'assurances SOCIETE4.) ne conteste pas que la couverture de l'assurance doit porter sur le montant des dommages et intérêts alloués, soit le montant de 42.478,94 euros, ni d'ailleurs que la couverture de l'assurance porte également sur les frais et honoraires de l'assistance en justice.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE3.) telle que formulée dans son assignation en intervention et de voir dire que la société anonyme SOCIETE4.) doit couverture à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) pour le montant de 42.478,94 euros, ainsi que pour les frais et honoraires de l'assistance en justice.

Eu égard au fait que les frais et honoraires de l'assistance en justice sont couverts par l'assurance, il n'y a pas lieu d'allouer en plus une indemnité de procédure à la société SOCIETE3.). Au vu du sort de la demande à l'égard de la compagnie d'assurances SOCIETE4.), sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

### **PAR CES MOTIFS**

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

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 26 janvier 2011,

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

joint les affaires inscrites sous les numéros du rôle 128474, 129855 et 131115,

**quant à la demande principale des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) :**

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.),

partant en déboute et met le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) hors cause,

dit la demande fondée à l'égard de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) in solidum à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 42.478,94 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la demande à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) sans objet,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) in solidum à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.),

partant en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais de l'instance introduite par exploit d'huissier du 2 mars 2010 à l'égard du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) et à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), avec distraction au profit de Maître Shirine AZIZI et de Maître Claude WASENICH, qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance,

condamne PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) in solidum aux frais de l'instance introduite par exploit d'huissier du 2 mars 2010 à leur égard,

**quant aux demandes incidentes :**

dit sans objet la demande incidente formulée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) à l'égard de PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), de la société à responsabilité SOCIETE2.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE4.),

reçoit la demande incidente formulée par PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

la dit fondée,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à tenir PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) quittes et indemnes de la condamnation intervenue à leur encontre au profit de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.),

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

**quant aux demandes en intervention :**

dit sans objet la demande en intervention de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais de l'instance en intervention introduite par exploit d'huissier du 7 avril 2010,

reçoit la demande en intervention de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE4.),

la dit fondée,

partant dit que la société anonyme SOCIETE4.) doit couverture à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) pour le montant de 42.478,94 euros, ainsi que pour les frais et honoraires de l'assistance en justice.

dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE4.),

condamne la société anonyme SOCIETE4.) aux frais de l'instance en intervention introduite par exploit d'huissier du 16 juin 2010, avec distraction au profit de Maître René WEBER, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.