A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, vingt-trois janvier deux mille deux.

Numéro 25 354 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Eliane ZIMMER, avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

A.), docteur en droit, project manager, demeurant à L-(…), (…), faisant le commerce sous la dénomination **SOC1.)**, études et promotions immobilières et industrielles,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 08 novembre 2000 ainsi que d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 08 novembre 2000,

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

e t :

1) la société en commandite simple SOC2.) S.à r.l. et Cies Secs, établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son associé commandité,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean MEDERNACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société civile SOC3.), ingénieurs-conseils, avec siège social à L-(…), (…),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

3) B.), architecte, demeurant à F-(…), (…),

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

qui n'a pas comparu,

4) la société à responsabilité limitée SOC4.) Luxembourg S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Michèle OLINGER-COURTOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) la compagnie d'assurances ASS1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (…),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne FERRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

6) C.), retraité et son épouse,

7) D.), retraitée,

les deux demeurant ensemble à L-(…), (…),

intimés aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Jean HOFFELD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Les époux **C.)** et **D.)** exposent que leur maison d'habitation sise à (…), (…), a subi de graves dommages, et notamment des fissurations et tassement du mur pignon, à la suite de la construction sur le terrain voisin d'une résidence dénommée « **RES1.)** » par le promoteur **A.)**. Ils demandent la condamnation de **A.)** à leur payer des dommages et intérêts évalués à 4.853.100.- francs.

Celui-ci a mis en intervention la société en commandite simple **SOC2.)** s. à r. l. et Cie s.e.c.s., la société civile d'ingénieurs conseils **SOC3.)**, l'architecte **B.)**, la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG et la compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à tenir **A.)** quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a, par jugement du 4 avril 2000, déclaré la demande principale fondée en principe sur le fondement de l'article 544 du Code civil; dit les demandes en intervention recevables mais non fondées et en a débouté **A.)**; dit que celui-ci est seul responsable des désordres apparus à la maison des demandeurs, et, avant tout autre progrès en cause, ordonné une comparution personnelle des parties **C.)/D.)** et **A.)** en présence de l'expert Jean-Claude Hengen.

A.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 8 novembre 2000.

Il demande principalement que la demande en réparation des époux **C.)/D.)** soit déclarée non fondée sur base de l'article 544 du Code civil au motif que l'appelant était, au jour de l'assignation, seulement partiellement propriétaire de la résidence « **RES1.)** », près des trois quarts de l'immeuble ayant été vendus.

Subsidiairement, il demande que sa condamnation soit réduite au prorata des millièmes qu'il détenait au jour de l'assignation.

Il conclut à ce qu'il soit fait droit à ses demandes en intervention dirigées contre la société en commandite simple **SOC2.)** s. à r. l. et Cie s. e. c. s., la société civile d'ingénieurs conseils **SOC3.)**, l'architecte **B.)**, la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG et la compagnie d'assurances **ASS1.)** s. a.

Subsidiairement, il demande l'institution d'une expertise pour déterminer la part de responsabilité des parties mises en intervention dans la genèse des désordres constatés par l'expert Hengen.

Les différentes parties intimées demandent la confirmation du jugement entrepris.

Les époux **C.)/D.)** demandent en outre la condamnation de l'appelant à leur verser une indemnité de procédure de 35.000.- francs.

La compagnie d'assurances **ASS1.)** soulève la nullité de l'acte d'appel au motif que celui-ci n'indique pas les moyens que l'appelant entend faire valoir à l'encontre de l'intimée. Subsidiairement, elle fait valoir qu'aux termes du contrat d'assurance conclu entre parties, la garantie ne couvre pas la responsabilité fondée sur l'article 544 du Code civil. Plus subsidiairement, elle conteste les dommages et intérêts réclamés par les époux **C.)/D.)**.

La s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG fait valoir que suivant le contrat conclu avec le promoteur, sa mission avait consisté à assurer le contrôle technique de l'édification des ouvrages neufs, à l'exclusion du contrôle des ouvrages existants. Elle demande une indemnité de procédure de 20.000.- francs.

La société **SOC2.)** déclare se rapporter à prudence quant à la recevabilité de l'appel qui ne serait pas suffisamment motivé.

La société civile d'ingénieurs conseils **SOC3.)** fait valoir qu'aucune faute n'a été établie à sa charge et que la responsabilité de l'appelant doit rester engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

Quant à la demande principale basée sur l'article 544 du Code civil

Il est établi par le rapport d'expertise Hengen que les fissurations apparues dans la maçonnerie de la maison **C.)/D.)** et le tassement du mur pignon sont directement dus la construction sur le terrain voisin de la résidence dénommée « **RES1.)** » par l'appelant. L'expert note qu' "à partir du moment où un volume (ancien Hôtel (…)) est remplacé par un volume plus important, le tassement du sol est inévitable. Ce tassement du sol d'assise de la nouvelle construction (**RES1.)**) qui est toujours actif, fait que les fissures symptomatiques de l'immeuble **C.)**, constatées tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, vont en s'aggravant jusqu'à ce qu'un nouvel équilibre se soit installé".

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

L'appelant soutient qu'il ne pourrait être déclaré responsable de l'intégralité du dommage accru aux intimés **C.)/D.)** sur le fondement de l'article 544 du Code civil étant donné qu'au moment de l'assignation il avait déjà vendu en l'état futur d'achèvement une partie des appartements; que sa responsabilité ne pourrait donc être engagée tout au plus qu'à concurrence de la part qu'il détenait encore à cette date dans la copropriété.

Ce moyen ne saurait être retenu.

Outre que l'appelant n'a versé aucune pièce établissant l'état des ventes à la date de l'assignation, il y a lieu de relever que cette date est sans pertinence pour apprécier la responsabilité éventuelle des acquéreurs d'appartements.

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 (Le contrat d'entreprise de construction, André Delvaux et Daniel Dessard, Répertoire Notarial, Larcier, 1991, n° 300). En l'espèce, l'appelant en sa qualité de promoteur-constructeur de la résidence "**RES1.)**" et de propriétaire du terrain, avait conçu et géré l'ensemble de l'opération immobilière en son propre nom et pour son compte sans que les acquéreurs d'appartements y fussent intervenus de quelque manière que ce soit, et il avait conservé 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 en l'espèce l'édification même de l'immeuble qui se situe nécessairement avant la réception des appartements par les acquéreurs.

La responsabilité de l'appelant reste par conséquent engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil pour l'ensemble des dommages subis par les intimés 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).

Quant aux demandes en intervention

La compagnie d'assurances **ASS1.)** soulève la nullité de l'acte d'appel au motif que celui-ci n'indique pas les moyens que l'appelant entend faire valoir à son encontre.

L'article 154 du nouveau code de procédure civile, auquel renvoie l'article 585, dispose que l'assignation doit contenir à peine de nullité l'objet et un exposé sommaire des moyens.

En l'espèce, l'acte d'appel n'indique pas les moyens que l'appelant entend opposer à l'encontre de l'intimée. Cette omission a en outre porté atteinte aux intérêts de l'intimée qui n'a pas été mise à même de faire valoir ses moyens de défense. La demande en annulation de l'acte d'appel est partant fondée.

La s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG se prévaut de la convention de contrôle technique conclue le 11 novembre 1994 entre parties suivant laquelle le contrôle technique est limité aux ouvrages neufs, à l'exclusion des ouvrages existants lors de son intervention, des travaux préparatoires (tels que reprises en sous-oeuvre, étaiements..) ainsi que des travaux

d'aménagement extérieurs aux bâtiments. Il est cependant constant en cause que la société **SOC4.)** LUXEMBOURG avait accepté de contrôler les travaux de consolidation de la maison **C.)/D.)** après l'apparition des désordres.

C'est à bon droit que le tribunal a rejeté la demande de mise hors cause de la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG en constatant que celle-ci avait accepté d'exercer une mission qui dépassait celle qui avait été définie dans la convention de contrôle technique. La responsabilité de l'ingénieur-conseil peut être engagée bien qu'il n'eût apporté qu'une assistance bénévole à l'opération, dès lors que cette assistance n'avait pas été réalisée suivant les règles de l'art et avait concouru à l'entier dommage (Jurisclasseur responsabilité civile, fasc. 355-41, n° 159).

Le tribunal est encore à approuver pour avoir décidé, sur le fondement des constatations consignées au rapport d'expertise, qu'aucune faute ou imprudence ne saurait être retenue à charge de la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG, de la société en commandite simple **SOC2.)** s. à r. l. et Cie s.e.c.s. et de la société civile d'ingénieurs conseils **SOC3.)** lors de l'exécution des travaux de construction ou de consolidation.

L'appelant entend encore engager la responsabilité de l'architecte et de la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG en soutenant qu'ils n'auraient pas exécuté leur mission de surveillance.

Comme la mission de contrôle technique de la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG était expressément limitée aux ouvrages neufs, l'appelant ne saurait lui reprocher de ne pas avoir vérifié l'incidence de la construction nouvelle sur la solidité de la maison contiguë.

La vérification des désordres que le nouvel édifice peut provoquer dans les constructions contiguës existantes rentre en principe, non dans la mission de surveillance de l'architecte, mais dans son obligation de conseil, respectivement dans l'exécution de sa mission de conception dont l'appelant ne fait pas état (Paul Rigaux, Le Droit de l'Architecte, Larcier, 1993, n° 229 à 231, n° 488 ; Jurisclasseur civil, articles 1788 à 1794, fasc. 3, responsabilité civile, fasc. 355-10, n° 41). L'inexécution de l'obligation de surveillance supposerait que des mesures de protection de l'immeuble voisin eussent été prévues dès le début des travaux et dont l'architecte aurait dû vérifier l'exécution. Cette preuve n'est pas rapportée.

Le jugement entrepris est par conséquent à confirmer.

La demande des intimés **C.)/D.)** en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer bien fondée, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des parties intimées l'ensemble des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens. Cette iniquité est en l'espèce donnée au vu de l'inanité des moyens invoqués par l'appelant pour combattre une responsabilité qui était manifeste.

Quant au montant à allouer, la Cour ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer étant donné que les parties intimées n'ont ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.

Compte tenu de l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 800 euros.

La demande en paiement d'une indemnité formée par la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Comme l'acte d'appel dirigé contre **B.)** a été notifié à personne, le présent arrêt est réputé contradictoire à l'encontre de celui-ci, bien qu'il n'eût pas comparu.

P A R C E S M O T I F S :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du Ministère Public entendu,

annule l'acte d'appel dirigé contre la compagnie d'assurances **ASS1.)** S.A. ;

déclare l'appel valable et recevable pour le surplus ;

dit l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

condamne l'appelant à payer aux intimés **C.)/D.)** une indemnité de procédure de 800 euros;

dit non fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure de la s. à r. l. **SOC4.)** LUXEMBOURG et l'en déboute;

condamne l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Jean HOFFELD, Jean MEDERNACH, Michèle OLINGER-COURTOIS, Anne FERRY et Pol URBANY, avocats concluants, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.