A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, quatorze juillet deux mille quatre.

Numéros 27 844 et 28 260 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

- I -

la société à responsabilité limitée IMMO-CENTRAL, établie et ayant son siège social à L-1130 LUXEMBOURG, 32, rue d'Anvers, représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 9415,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 27 et 28 mars 2003,

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

e t :

1) A.), ouvrier sinon crédirentier, demeurant à L-(…), 39, rue (…),

intimé aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2) SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1.), sise à L-(…), 41, rue (…), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée IMMO CENTRAL,

intimé aux fins du prédit exploit KREMMER,

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

3) B.), secrétaire syndical, demeurant à L-(…), 41, rue (…),

4) C.), sans profession ni état connus, épouse **B.)**, demeurant avec lui à L-(…), 41, rue (…),

5) D.), employé privé, ayant demeuré à L-(…), 41, rue (…), demeurant actuellement à L-(…), 1, (…),

6) E.), fonctionnaire, épouse **D.)**, demeurant actuellement à L-(…), 1, (…),

intimes aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

- II -

1) B.), secrétaire syndical, et son épouse,

2) C.), fonctionnaire,

les deux demeurant ensemble à L-(…), 41, rue (…),

3) D.), employé privé, et son épouse,

4) E.), fonctionnaire,

demeurant ensemble à L-(…), 1, (…),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 03 avril 2003,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) A.), ouvrier, demeurant à L-(…), 39, rue (…),

intimé aux fins du prédit exploit KREMMER,

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

2) la société à responsabilité limitée IMMO-CENTRAL, établie et ayant son siège social à L-1130 LUXEMBOURG, 32, rue d'Anvers, représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 9415,

intimée aux fins du prédit exploit KREMMER,

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

3) SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1.), sise à L-(…), 41, rue (…), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée IMMOCENTRAL, établie et ayant son siège social à L-1130 LUXEMBOURG, 32, rue d'Anvers,

intimé aux fins du prédit exploit KREMMER,

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

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

intimé aux fins du prédit exploit KREMMER,

comparant par Maître Paul BEGHIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Au cours des années 1992 et 1993, la s. à r. l. IMMOCENTRAL a réalisé, en sa qualité de promoteur, la construction d'un immeuble à appartements, dénommé « Résidence **RES1.)** », au n° 41 de la rue (…) à (…), sur le terrain contigu à la maison d'**A.)**, sise au n° 39 de la même rue. Lors de la construction de la résidence des fissures sont apparues dans la maçonnerie de la maison **A.)**.

Le rapport d'expertise dressé par l'ingénieur Jean-Claude HENGEN a révélé que les fondations de la « Résidence **RES1.)** » étaient inadéquates compte tenu de la nature sablonneuse et peu résistante du sol. Les fondations étaient sous-dimensionnées et exerçaient une pression trop forte sur le sous-sol, provoquant un tassement important tant de l'immeuble à appartements que de la maison adjacente. Suivant l'expert, ce tassement était encore amplifié

par la construction d'un autre immeuble au n° 43 de la rue (…) par la société Laterza.

Par exploit d'huissier de justice du 8 septembre 1997, **A.)** a donné assignation à la s. à r. l. IMMOCENTRAL, au syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** », à l'architecte **F.)** et aux copropriétaires, les époux **B.)** et **C.)** ainsi que **D.)** et **E.)**, pour les entendre condamner solidairement sinon in solidum à lui payer des dommages et intérêts évalués à 1.923.608.- francs du chef des dégâts matériels et à 500.000.- francs du chef des troubles de jouissance. Suivant conclusions notifiées le 26 septembre 2000, **A.)** a réclamé les montants de 2.004.161.- francs à titre de dommages et intérêts pour les dégâts matériels, 190.278.- francs du chef d'achat de matériaux pour la réalisation de travaux tendant à cacher provisoirement les fissures et 400.000.- francs pour les heures de travail fournies.

A.) recherche la responsabilité civile des parties assignées, en ordre de subsidiarité croissant, sur le fondement des articles 544, 1382 et 1383 ainsi que 1384, alinéa 3, du code civil.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 18 octobre 2002, retenu la responsabilité du syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » et des copropriétaires **B.)** - **C.)** ainsi que **D.)**-**E.)** sur le fondement de l'article 544 du code civil, et la responsabilité de la s. à r. l. IMMOCENTRAL sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Entérinant le rapport d'expertise HENGEN, le tribunal a évalué le coût de la remise en état de la maison du demandeur à 1.923.608.- francs et le préjudice du chef de trouble de jouissance à 180.000.- francs et a condamné les susdites parties in solidum à payer au demandeur le montant de 52.147,08 € (1.923.608.- + 180.000.- francs) avec les intérêts légaux à partir du 1er juin 1993, date de l'apparition des dégâts à la maison **A.)**, jusqu'à solde.

Le tribunal a déclaré non fondée la demande dirigée contre l'architecte **F.)** sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et a débouté **A.)** de sa demande tendant au paiement des montants des 190.278.- et 400.000.- francs.

Le tribunal a enfin condamné la s. à r. l. IMMOCENTRAL à tenir quitte et indemne les époux **B.)** et **C.)** ainsi que **D.)** et **E.)** des condamnations prononcées à leur encontre y compris l'indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance.

La s. à r. l. IMMOCENTRAL a relevé appel de ce jugement par exploits d'huissier de justice des 27 et 28 mars 2003.

L'appelante soutient en ordre principal qu'**A.)** ne pourrait lui réclamer l'intégralité de son préjudice, mais seulement la partie qui avait été causée par le tassement de la résidence « **RES1.)** », à l'exclusion de la partie qui était due à la construction de l'immeuble LATERZA. Elle demande l'institution d'une expertise afin de déterminer les quotes-parts du dommage attribuables à chacun des promoteurs. Elle soutient qu'**A.)** aurait également dû agir contre les coresponsables, LATERZA et la société CONPROLUX.

Quant aux modalités de la réparation, elle demande encore à être autorisée à faire procéder elle-même aux travaux de remise en état sous la surveillance d'un expert à nommer par la Cour.

En ordre subsidiaire, elle conteste les montants indemnitaires proposés par l'expert HENGEN et alloués par le tribunal. Elle soutient que les intérêts légaux ne pourraient courir que du jour de la demande en justice et non à partir de l'apparition des fissures.

B.) et **C.)** ainsi que **D.)** et **E.)** ont à leur tour relevé appel par exploit d'huissier de justice du 3 avril 2003.

Ils demandent que la demande en dommages et intérêts dirigée contre eux soit déclarée non fondée ; que la responsabilité de l'architecte **F.)** doit être retenue sur base des articles 1382 et 1383 du code civil ; qu'il y a lieu d'ordonner une expertise pour évaluer les dégâts compte tenu des troubles causés par la construction de l'immeuble LATERZA et que la s. à r. l. IMMOCENTRAL et **F.)** soient tenus de les tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à leur encontre.

Par conclusions notifiées le 12 novembre 2003, **A.)** a relevé appel incident pour entendre condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** », les copropriétaires **B.)-C.)** et **D.)-E.)** et la s. à r. l. IMMOCENTRAL à lui payer les montants de 4.716,87 € (coût des travaux destinés à cacher les dégâts les plus apparents par la pose de murs en plaques de plâtre et de faux plafonds) et 9.915,74 € pour le préjudice matériel et moral accru (troubles de jouissance, durée de l'attente de l'indemnisation, temps consacré aux travaux destinés à cacher les fissures) ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 €. Il demande que le montant qui lui a été alloué en première instance, à savoir 1.923.608.- francs, soit rattaché à l'indice du coût de la construction à compter du 26 août 1996, date du dépôt du rapport final d'expertise.

A.) déclare relever appel incident contre l'architecte **F.)** pour l'entendre condamner solidairement sinon in solidum du chef des causes sus-énoncées.

Il conclut pour le surplus à la confirmation du jugement entrepris.

Les montants indemnitaires réclamés par **A.)** sont contestés par les parties IMMOCENTRAL, **B.)-C.)** et **D.)-E.)**.

L'architecte **F.)** soulève l'irrecevabilité de la demande en condamnation formée contre lui pour la première fois en instance d'appel par les parties **B.)-C.)** et **D.)-E.)**. La demande en garantie formée pour la première fois en cause d'appel serait irrecevable comme constituant une demande nouvelle (article 592 du NCPC).

En ordre subsidiaire, il conteste sa responsabilité, en faisant valoir que n'ayant pas été chargé d'une mission d'architecte complète, il ne lui aurait pas appartenu de vérifier la solidité du sol et du sous-sol ; que sa mission avait pris fin avec l'envoi de la demande en obtention d'une autorisation de construire.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** déclare, par son syndic, la s. à r. l. IMMOCENTRAL, se rallier aux conclusions de cette dernière.

Cela exposé, la Cour :

Le jugement entrepris du 18 octobre 2002 a été signifié par **A.)** aux parties IMMOCENTRAL s. à r. l., SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)**, **B.)**, **C.)**, **D.)**, **E.)** et **F.)** par exploit d'huissier de justice Thill du 25 février 2003.

L'acte d'appel de la s. à r. l. IMMOCENTRAL signifié les 27 et 28 mars 2003 et celui des parties **B.)**, **C.)**, **D.)** et **E.)** signifié le 3 avril 2003 sont recevables comme ayant été relevés dans les forme et délai de la loi.

Quant à la responsabilité des dégâts causés à l'immeuble d'**A.)**

Il est établi par l'expertise HENGEN que les fondations de la « Résidence **RES1.)** » étaient inadéquates compte tenu de la nature sablonneuse et peu résistante du sol, que ces fondations étaient sous-dimensionnées et exerçaient une pression trop forte sur le sous-sol, provoquant ainsi un tassement important tant de l'immeuble à appartements que de la maison **A.)** adjacente, que ce tassement avait provoqué des fissures aux murs, plafonds et planchers de la maison dès l'achèvement du gros-œuvre du premier étage au mois de mars 1992 ; que ce tassement était encore amplifié par la construction d'un autre immeuble au n° 43 de la rue (…) par la société Laterza. L'expert note qu'il avait demandé à la société CONPROLUX, travaillant pour le compte de Laterza, d'arrêter les travaux de construction du gros-œuvre en attendant la réalisation de l'étude géotechnique ; que cependant après une brève interruption les travaux furent poursuivis ce qui avait pour effet d'aggraver sensiblement la fissuration existante.

Il ressort du jugement a quo que la s. à r. l. IMMOCENTRAL avait agi en garantie contre les sociétés EBATI, CONSTRUCTIONS GUY ROLLINGER, CONPROLUX et **G.)** ; que cependant le tribunal avait refusé de joindre les instances au motif que la demande principale était en état d'être jugée tandis que la demande incidente ne l'était pas.

Les dégâts causés à l'immeuble **A.)** sont dus à l'action conjuguée et indissociable des divers constructeurs chacun ayant contribué à causer le désordre dans son entier. Il n'est pas possible d'attribuer telle fissure ou d'imputer l'importance d'une fissure pour une part déterminée à l'effet de tassement de l'un des immeubles adjacents en construction plutôt qu'à l'autre. Le dommage étant alors indivisible, les constructeurs sont obligés in solidum à le réparer.

Le tribunal a retenu à bon droit que le dommage finalement subi par **A.)** constitue un dommage unique dont les différents coresponsables sont tenus in solidum à l'égard de la victime, sous réserve des actions récursoires à exercer entre eux. Comme les différents auteurs du préjudice sont obligés in solidum vis-à-vis de la victime, celle-ci peut agir en réparation pour l'intégralité de son préjudice contre l'un quelconque des auteurs, en l'espèce contre la s. à r. l. IMMOCENTRAL, sans que celle-ci puisse lui opposer le bénéfice de division. Le débiteur qui a payé la dette commune pourra répéter contre celui ou ceux qui étaient tenus avec lui au payement la part de chacun d'eux dans la dette commune (Cour de cassation, 3e civ., 30 avril 2002, Synd. copropr. La Tour du Crédit Lyonnais c/ SCI de La Tour du Crédit Lyonnais et autres - Pourvoi n° F 00-15.645, arrêt n° 743 FS-P +B, Revue de Droit Immobilier, 2002, juillet-août p. 352).

Il s'ensuit que l'offre de preuve par expertise tendant à établir les quotes-parts du dommage attribuables à chacun des constructeurs est à déclarer irrecevable.

Les dégâts apparus à la maison **A.)** sont dus au tassement de la construction entreprise par la s. à r. l. IMMOCENTRAL, elle-même due aux fondations insuffisantes du bâtiment. Comme le préjudice était causé par le bâtiment en entier et non par les parties privatives appartenant aux parties **B.)-C.)** et **D.)**–**E.)**, l'action en réparation doit être exercée contre le syndicat des copropriétaires et non contre les copropriétaires individuellement, le syndicat étant responsable du fait de l'immeuble en application de l'article 11, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (cf. Kischinewsky-Broquisse, Litec, 1989, n° 317, p. 340 ; Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, 1978, n° 485, 489 ; Juriclasseur Copropriété, syndicat des copropriétaires, responsabilité du fait de l'immeuble, fasc. 80).

Il s'ensuit que l'action dirigée contre les copropriétaires **B.)** et **C.)** ainsi que **D.)** et **E.)** est irrecevable.

C'est à bon droit que le tribunal n'a pas retenu la responsabilité de l'architecte **F.)** en constatant que celui-ci n'avait été chargé que de l'élaboration des plans de construction en vue de l'obtention de l'autorisation de construire et que sa mission ne comprenait donc pas l'analyse de la solidité du sous-sol ; que ces vérifications devaient en l'espèce se faire lors des travaux d'excavation et de terrassement.

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a débouté **A.)** de sa demande dirigée contre **F.)**.

Il y a lieu de relever que ni la s. à r. l. IMMOCENTRAL ni le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)** n'entreprennent le jugement a quo en ce qu'il a retenu leur responsabilité délictuelle envers **A.)**.

Quant à la réparation du dommage causé à **A.)**

L'indemnisation doit être intégrale en ce sens que la victime doit pouvoir faire procéder à la réparation sans qu'il y ait lieu de tenir compte de l'état du bien avant l'apparition des fissures. L'avantage tiré indirectement par la victime de la remise à neuf ne constitue pas un enrichissement sans cause, mais est une conséquence inévitable de la responsabilité de la s. à r. l. IMMOCENTRAL et du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.)**. Le coût de la réparation doit en outre être évalué au jour de la décision judiciaire.

Dans son rapport du 26 août 1996, l'expert avait évalué le coût de la remise en état des dégâts à la maison **A.)** au montant de 1.923.608.- francs. Tout en critiquant cette évaluation, la s. à r. l. IMMOCENTRAL omet de préciser en quoi le rapport serait inexact, de sorte que cette contestation doit être écartée comme non fondée en raison de son caractère trop général et vague.

Comme les prix sur lesquels l'expert s'est basé en 1996 pour établir son rapport ne sont plus à jour après huit ans de procédure, il y a lieu de le charger de réévaluer le coût des travaux de réfection afin de tenir compte de l'évolution des prix. Etant donné que cette réévaluation des montants indemnitaires ne requiert pas des investigations complexes, il y a lieu de limiter la mesure d'instruction à une consultation écrite.

A.) a le droit de faire procéder aux travaux de réparation par l'entrepreneur de son choix. L'auteur du dommage ne saurait imposer à la victime d'effectuer lui-même les travaux de remise en état, même sous la surveillance d'un expert. Comme il n'existe aucune base de confiance entre la victime et l'auteur du dommage, la victime n'aurait pas ses apaisements quant à la qualité des travaux de réparation que le responsable se propose d'exécuter. La demande de la s. à r. l. IMMOCENTRAL tendant à être autorisée à effectuer elle-même les travaux de redressement est à déclarer non fondée.

Outre la réparation des dégâts causés à sa maison, **A.)** a droit à une indemnisation du chef du trouble causé dans ses conditions d'habitation et des inconvénients d'ordre moral qu'il subit depuis l'apparition des fissures en attendant la réparation.

Afin de ne pas avoir à habiter dans une maison dont toutes les pièces sont fissurées, **A.)** avait lui-même acheté des matériaux de construction et posé

de murs en plaques de plâtre et de faux plafonds pour cacher les dégâts les plus graves.

Dans ses conclusions notifiées en première instance, il avait fait état des factures suivantes :

factures Bâtiself Foetz (récapitulatif du 20.9.00)	78.856 LUF
factures Bâtiself Strassen (récapitulatif du 26.7.00)	44.158 LUF
facture Cactus du 18.5.98 (Parquet)	3.450 LUF
facture Cactus du 7.7.98 (Parquet)	9.380 LUF
facture Cactus du 27.11.98 (Parquet)	21.069 LUF
facture Cactus du 13.7.98 (Parquet)	1.350 LUF
facture Cactus du 10.12.98 (Plinthe en bois)	630 LUF
facture Bâtichimie du 19.6.00 (Bautenschutzmatte)	16.905 LUF
facture Hornbach du 8.8.00	2.695 LUF
facture Hornbach du 11.9.00 (Gipskartonplatten)	2.970 LUF
facture Hornbach du 7.8.00 (Paneele)	3.549 LUF
facture Color Center du 29.3.00 (Farben)	4.240 LUF
facture Color Center du 21.12.98 (Terracotte)	1.026 LUF

TOTAL	190.278 LUF

Il réclame une indemnisation supplémentaire de 400.000.- LUF pour le temps de travail.

Compte tenu de la gravité de la fissuration et de la durée de l'attente pour obtenir réparation, les travaux entrepris par **A.)** pour cacher les fissures et rendre la maison plus habitable étaient justifiés et doivent en principe être supportés par les responsables du dommage.

Au vu des contestations soulevées par la s. à r. l. IMMOCENTRAL, il y a encore lieu de charger le consultant de vérifier si les matériaux facturés dont **A.)** fait état avaient été employés pour cacher les dégâts causés par l'appelante et d'évaluer, au jour du rapport, le coût du travail effectué par **A.)**.

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 le rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du Ministère Public entendu,

déclare les appels principaux et incident recevables ;

dit l'appel relevé par les parties **B.)**, **C.)**, **D.)** et **E.)** fondé ;

r é f o r m a n t :

déclare irrecevable la demande en dommages et intérêts dirigée contre ces parties prises individuellement ;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré la s. à r. l. IMMOCENTRAL et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** responsables in solidum du dommage causé à **A.)** et en ce qu'il a déclaré non fondée la demande en dommages et intérêts dirigée contre l'architecte **F.)** ;

dit irrecevable la demande de la s. à r. l. IMMOCENTRAL tendant à l'institution d'une expertise afin de déterminer la part de responsabilité de la société CONPROLUX et du sieur **G.)** ;

déclare non fondée la demande de la s. à r. l. IMMOCENTRAL tendant à se voir autoriser à exécuter elle-même les travaux de remise en état dans l'immeuble d'**A.)** ;

avant tout autre progrès en cause :

charge Monsieur Jean-Claude HENGEN, ingénieur diplômé, demeurant à L-5652 MONDORF-LES-BAINS, 4, rue Michel Rodange, avec la mission de consultation de :

réévaluer les montants indemnitaires retenus dans son expertise du 26 août 1996 afin de les adapter à l'évolution des prix,

vérifier si les matériaux facturés dont **A.)** fait état avaient été employés pour la pose de murs en plaques de plâtre et de faux plafonds pour cacher les fissures, et d'évaluer, au jour du rapport, le coût du travail effectué par **A.)** ;

dit que la s. à r. l. IMMOCENTRAL est tenue de verser par provision au consultant commis une avance de 500 € sur ses frais et honoraires jusqu'au 10 août 2004 sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du NCPC ;

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

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, il devra en avertir la Cour et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que le consultant devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 15 novembre 2004 au plus tard ;

charge Monsieur le conseiller Camille HOFFMANN du contrôle de la consultation ordonnée ;

dit que l'instruction de l'affaire sera poursuivie sous la surveillance du susdit magistrat de la mise en état ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat désigné, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance de Madame la Présidente de Chambre ;

réserve les frais.

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.