TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VALENCE
CH1 Contentieux Général

JUGEMENT
du 28 Septembre 2021

Code NAC : 54Z

DOSSIER : N° RG 16/03466 - N° Portalis DBXS-W-B7A-FTPP
AFFAIRE : **S.A. D'HLM** **/ L**

Copie Exécutoire le 28/092021
à la SELARL CHAMPAUZAC
à SELARL T
à la SELARL A
à la SELAFA F

DEMANDERESSE :

S.A. D'HLM

représentée par Maître Didier CHAMPAUZAC de la SELARL CHAMPAUZAC, avocats au barreau de la DRÔME

DÉFENDEURS :

Monsieur David I
Lotissement

représenté par Maître M de la SELARL T , avocats postulants au barreau de la DRÔME, Maître E de la SELARL M avocats plaidants au barreau de CARPENTRAS

Madame K

représentée par Maître M la SELARL T avocats postulants au barreau de la DRÔME, Maître E de la SELARL M avocats plaidants au barreau de CARPENTRAS

S.A.R.L. M

représentée par Maître Delphine M de la SELARL A avocats postulants au barreau de la DRÔME, Maître C du Cabinet d'Avocat K , avocats plaidants au barreau D'AIX-EN-PROVENCE

S.A.R.L. D

représentée par Maître J de la SELAFA F , avocats au barreau de la DRÔME

S.A. G.

non représentée

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

PRÉSIDENT : D. D Vice-Président, Juge Rapporteur

Juges : ___A. V **- A. L**

Greffier : V. V.

DÉBATS : à l'audience du 01 Juin 2021

JUGEMENT :

- réputé contradictoire
- en premier ressort
- prononcé par mise à disposition
- signé par M. le Président et par le Greffier

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement du 18 juin 2019 auquel il est fait expressément référence en ce qui concerne l'exposé du litige et de la procédure, le Tribunal a :

dit que M. D et Mme K ont causé à la SA D'HLM un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage,
dit que la SA D'HLM subi une perte de chance de vendre le lot n°9 du lotissement « *Le Clos de Lourie* » sis à
ordonné un complément d'expertise et commis pour y procéder M. Jean-Michel DUBOIS avec pour mission de :

décrire les travaux de remodelage réalisés par les époux L au droit du lot n°9 propriété de la SA D'HLM ; dire si ces travaux permettent d'assurer la stabilité du talus et du lot n°9 objet du litige ; donner son avis sur le caractère actuellement constructible du lot n°9 ; dire si les travaux de création d'un mur de soutènement préconisés dans le premier rapport restent nécessaires et le cas échéant, déterminer les travaux de nature à assurer la pérennité du talus et à rendre le lot n°9 constructible ; en chiffrer le coût et la durée ;
donner tous éléments techniques et de fait de nature à permettre au Tribunal de déterminer le ou les auteurs des travaux de terrassement et de décaissement à l'origine des désordres constatés dans le premier rapport ; à cet effet, décrire les travaux exécutés par la SARL D , la SARL M et les époux L , directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise ; préciser, concernant ces travaux, le calendrier des différentes interventions ;
fournir tous éléments de nature à permettre de se prononcer sur les préjudices subis ;
plus généralement, fournir tous éléments techniques et de fait de nature à permettre au tribunal de se prononcer sur les responsabilités en cause ;

sursis à statuer sur les demandes formulées par la SA D'HLM à l'encontre des époux L
sursis à statuer sur les recours en garantie formés par les époux L à l'encontre de la SA M et de la SARL D
sursis à statuer sur le surplus des prétentions des parties,
réservé les dépens.

L'expert a clôturé son rapport le 3 mars 2020.

Par acte du 6 août 2020, les époux L ont appelé en la cause la compagnie , leur assureur. Les procédures ont été jointes (RG n°16/3466 et n°20/2076).

Aux termes des dernières écritures de la SA D'HLM déposées le 21 juillet 2020, il est demandé au Tribunal de :

vu les articles 544 et 1240 du Code civil,
vu le rapport d'expertise judiciaire définitif de M. DUBOIS,
vu les articles 515 et 700 du Code de procédure civile,
vu le jugement du 18 juin 2019,

A titre principal :

condamner solidairement et à défaut in solidum les époux L à payer à la SA D'HLM la somme de 49.038 EUR TTC au titre de la prise en charge financière des travaux préconisés par l'expert judiciaire, outre la somme de 5.460 EUR TTC au titre de l'étude technique préalable réalisée par P telle que préconisée par l'expert judiciaire, outre intérêts de droit et capitalisation des intérêts chaque année à compter du 3 novembre 2015 (date de la mise en demeure des époux L
dire que pour l'exécution des travaux, l'entreprise mandatée pourra pénétrer sur le terrain des époux L après les en avoir avisés au moins 5 jours avant par lettre recommandée avec accusé de réception,
dire que la SA pourra faire dresser aux frais des époux L par tout huissier de son choix, préalablement et postérieurement à l'exécution des travaux, un procès-verbal contradictoire de constat d'état des lieux, le terrain de D'HLM devant être entièrement remis en état en tant que de besoin,
condamner solidairement et à défaut in solidum les époux L à payer à la SA une indemnité de 108.000 EUR au titre de la perte d'une chance d'avoir pu vendre le lot n°9,

A titre subsidiaire :

condamner in solidum les époux L , la SARL M et la SARL à payer à la SA D'HLM la somme de 49.038 EUR TTC au titre de la prise en charge financière des travaux préconisés par l'expert judiciaire, outre la somme de 5.460 EUR TTC au titre de l'étude technique préalable réalisée par P telle que préconisée par l'expert judiciaire, outre intérêts de droit et capitalisation des intérêts chaque année à compter du 3 novembre 2015 (date de la mise en demeure des époux L).
condamner in solidum les époux L , la SARL M et la SARL D à payer à la SA D'HLM une indemnité de 108.000 EUR au titre de la perte d'une chance d'avoir pu vendre le lot n°9,
condamner in solidum les époux L la SARL M et la SARL D à payer à la SA D'HLM la somme de 5.000 EUR au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'à supporter les entiers dépens comprenant les frais d'expertise judiciaire de M. DUBOIS, et les frais exposés pour le constat dressé par Me C

En tout état de cause :

rejeter la totalité des demandes, fins et conclusions des époux L de la SARL M et de la SARL D
condamner solidairement et à défaut in solidum les époux L à payer à la SA D'HLM la somme de 5.000 EUR au titre de l'article 700 du Code de procedure civile, ainsi qu'à supporter les entiers dépens comprenant les frais d'expertise judiciaire de M. DUBOIS, et les frais exposés pour le constat dressé par Me C
ordonner l'exécution provisoire de la décision.

Dans leurs dernières conclusions déposées le 5 janvier 2021, M. David L et Mme K épouse L demandent au Tribunal de :

vu les articles 331 et suivants du Code de procédure civile,
vu l'article 1231-1 du Code civil,
vu les articles 1792 et suivants du Code civil,
vu les articles 544 et 1240 du Code civil,
vu les jurisprudences citées,
vu l'assignation en date du 16 aout 2016,
vu les pièces versées aux débats par les concluants,

in limine litis. sur la fin de non-recevoir soulevée par la SARL M constater que les époux L ne sont pas à l'origine de la saisine de la juridiction,
dire et juger que la clause d'arbitrage du contrat de construction passé entre les époux L et la SARL M n'avait donc pas vocation à s'appliquer,

En conséquence,

dire et juger l'appel en cause de la SARL M par les époux L parfaitement recevable et bien fondée,
déclarer le rapport d'expertise déposé par M. DUBOIS le 3 mars 2020 opposable à la SARL M ainsi qu'a la SARL D

A titre principal,

constater que le lot n°9, propriété de la SA D'HLM demeure techniquement constructible,
constater que la parcelle constituant le lot n°9 présente des désavantages préexistants et indépendants des travaux de terrassement réalisés sur la parcelle des époux L
dire et juger que les travaux de terrassement réalisés sur la parcelle composant le lot n°8 appartenant aux époux L ne sont pas à l'origine des préjudices allégués par la SA D'HLM
en conséquence, débouter la SA D'HLM de l'ensemble de ses demandes, fins et prétentions,

En tout état de cause, si par extraordinaire, le Tribunal devait accueillir les demandes de la SA D'HLM

dire et juger que les époux L ne peuvent être tenus responsables des travaux réalisés par les SARL M et D et du préjudice allégué par la SA D'HLM

En conséquence,

condamner la SARL M et la SARL D et à relever et garantir les époux L de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre.
condamner des lors la SARL M et la SARL D à indemniser les préjudices de la SA D'HLM
rejeter toutes demandes, fins et prétentions plus amples et contraires formulées par la SA D'HLM la SARL M et la SARL D

condamner la SA D'HLM la SARL M et la SARL D à payer aux époux L la somme de 3.000 EUR sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
condamner la SA D'HLM , la SARL M et la SARL au paiement des entiers dépens de l'instance,

A titre subsidiaire, si le Tribunal devait retenir la responsabilité des consorts L

dire et juger que la compagnie devra relever et garantir les époux L de toutes condamnations prononcées à leur encontre au titre d'un trouble du voisinage.

Aux termes des dernières conclusions de la SARL P déposées le 11 janvier 2021, il est demandé au Tribunal de :

vu l'article 6-1 de la CEDH,
vu les articles 9, 16, 56 et 514-1 du Code de procédure civile,
vu les articles 1353, 1792 et suivants, 1103 et 1104, 1231-1, 1310 et 1240 du Code civil,
vu les pièces communiquées,
vu le rapport d'expertise,
vu le complément de rapport d'expertise,

In limine litis,

dire et juger que le contrat de construction conclu entre les époux L et la SARL M prévoit une procédure d'arbitrage préalable à la saisine du juge,
dire et juger que les époux L ne démontrent nullement avoir mis en œuvre cette procédure,
dire et juger que les époux L n'ont pas respecté les dispositions d'une part contractuelles et d'autre part légales en général et issues de l'article 56 du Code de procédure civile en particulier,

En conséquence,

déclarer irrecevable la procédure initiée par les époux L à l'encontre de la concluante,
dire et juger que les époux L n'ont pas respecté le principe du contradictoire en ne rendant pas commune et opposable la première expertise de M. DUBOIS à la SARL M

dire et juger que la concluante n'a pas pu faire valoir ses droits et par conséquent se défendre dans le cadre d'un procès équitable,

En conséquence,

débouter les époux L de leurs demandes de condamnations financières dirigées à l'encontre de la concluante,

Sur le rejet de l'appel en garantie dirigé à l'encontre de la société concluante :

dire et juger que la SARL M a été particulièrement diligente et a parfaitement exécuté son contrat,
dire et juger que la SARL M ne saurait être tenue pour responsable des désordres revendiqués par la SA D'HLM ,
dire et juger que la SA D'HLM ne démontre ni son prétendu préjudice, ni le lien de causalité direct entre la prétendue faute de la SARL M et son prétendu préjudice,
dire et juger que la prétendue faute de la SARL M n'est pas démontrée, ni le lien de causalité direct avec le prétendu préjudice,
dire et juger que les demandes de condamnations financières sollicitées par la SA D'HLM correspondent à un véritable enrichissement sans cause,

dire et juger que les époux L ont commandé unilatéralement ces travaux de terrassement litigieux qui causeraient aujourd'hui des préjudices à la SA D'HLM

dire et juger que les époux L ont fait des choix en relation directe avec le litige,
dire et juger que les époux L ne peuvent engager la responsabilité de la concluante tant sur le volet de la garantie décennale que sur le volet de la responsabilité contractuelle,
constater qu'une autre procédure est en cours (RG 18/01808) devant votre juridiction concernant le non-règlement à la SARL M du solde de son contrat par les époux L

prendre acte et tirer toutes conséquences sur le fait que l'appel de fonds correspondant au 5% du montant total du contrat de construction de maison individuelle, soit 16.769,85 EUR, n'a pas été réglé par les époux L , ce qu'ils ne contestent pas,
dire et juger que les époux L ne peuvent se prévaloir de leur propre turpitude,
dire et juger que les époux L ne démontrent pas que l'ouvrage en question a été commandé et exécuté ou sous-traité par la société concluante, ni l'existence du lien de causalité direct entre le prétendu dommage et ledit ouvrage en question,
dire et juger que l'appel en garantie des époux L dirigé à l'encontre de la société concluante est injustifié et infondé,
dire et juger que les demandes de condamnations financières dirigées à l'encontre de la société concluante sont injustifiées et infondées
dire et juger que la solidarité ne se présume pas,

En conséquence,

débouter purement et simplement les époux L , ainsi que tout concluant, de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de la SARL M

mettre hors de cause la SARL M

A titre subsidiaire,

dire et juger que les époux L ont commandé unilatéralement ces travaux de terrassement litigieux qui causeraient aujourd'hui des préjudices à la SA D'HLM

dire et juger que les époux L ne peuvent se prévaloir de leur propre turpitude,
dire et juger que la SARL M a sous-traité l'exécution des lots intéressés par le litige à la SARL D ,
dire et juger que les griefs n'intéressent en rien les travaux réalisés par la concluante,
dire et juger que les entreprises spécialisées dites « *homme de l'art* » sont soumises à une obligation de résultat ainsi qu'à leur auto-contrôle,
dire et juger que la compagnie ne justifie pas d'un éventuel refus de garantie,

En conséquence,

condamner la SARL D et la in solidum à relever et garantir intégralement en principal, accessoires, intérêts et frais la SARL M de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre d'une part sur le fondement de la responsabilité contractuelle par les époux L , et d'autre part sur le fondement de la responsabilité quasi délictuelle par la SARL D et la

A titre très subsidiaire,

réduire à de plus justes proportions les demandes de condamnations,

A titre encore plus subsidiaire,

prononcer des éventuelles condamnations à un taux de TVA réduit,

En tout état de cause,

écarter la demande d'exécution provisoire de la décision à intervenir,
débouter purement et simplement les époux L , ainsi que tout concluant, de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de la SARL M

condamner in solidum les époux L , ou tout succombant, à payer à la SARL M la somme de 6.000 EUR au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
condamner in solidum les époux L , ou tout succombant, aux entiers dépens distraits au profit de Maître D

Dans ses dernières conclusions déposées le 19 mai 2020, la SARL D demande au Tribunal de :

vu les pièces,
vu le rapport de l'expert en date du 3 mars 2020,
constater que les travaux de terrassement avant conduit à la déstabilisation de la parcelle appartenant à la SA D'HLM n'ont pas été effectués par la SARL D , mais par le maître d'ouvrage de son propre chef,

Par conséquent,

déclarer que la SARL D n'est pas responsable du préjudice dont la SA D'HLM demande réparation,
déclarer la SARL D hors de cause,
rejeter toutes les demandes formulées à son encontre,
condamner les époux L et la SA D'HLM lui verser la somme de 4.000 EUR chacun au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens de l'instance.

La SA n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 12 mars 2021.

MOTIFS

SUR LA DEMANDE D'INDEMNISATION DE LA SA D'HLM

Les époux L ont, du fait des travaux entrepris, causé à la SA D'HLM un trouble anormal du voisinage à l'origine pour celle-ci d'une perte de chance de vendre le lot n°9 du lotissement

Du complément d'expertise, il ressort que les époux L ont construit, depuis le dépôt du premier rapport, une piscine en pied de talus. L'expert précise que les matériaux de la piscine ont été posés contre le talus à 1,80 mètre de la piscine, et forment une banquette de remblais en pied de talus. Il ajoute que ces travaux sont totalement insuffisants et même inutiles pour stabiliser le talus décaissé, et préconise la création d'un mur de soutènement, comme dans le premier rapport, ou de tout ouvrage de soutènement de nature à assurer la pérennité du talus et à rendre le lot n°9 constructible, et ce pour un coût de 49.033 EUR TTC correspondant au devis de la société M (44.580 EUR TTC) et au coût des frais de maîtrise d'oeuvre (4.458 EUR TTC). Il indique encore que le terrain de la SA D'HLM n'est pas raisonnablement et physiquement constructible et n'est pas vendable actuellement.

Ces constatations et analyse de l'expert sont remises en cause par les époux L Ces derniers produisent, au soutien de leur contestation, un rapport du cabinet (M. T) du 3 septembre 2020 qui indique que seuls les environs du talus sont susceptibles de glisser, compte tenu de la nature du sol, et que la réalisation d'un mur en pierres tel que prévue dans la demande de permis de construire permettra de soutenir les terres en limite de parcelle Est.

Toutefois, cet avis technique ne saurait être pris en compte dès lors qu'il n'a pas, alors même que les époux L disposaient du temps nécessaire pour s'entourer de tous avis utiles, été communiqué à l'expert, et qu'il procède essentiellement par affirmations. De plus, il sera observé que ces derniers n'ont pas entrepris, selon l'expert, les travaux de création d'un mur en pierres. Enfin, il sera noté que M. DUBOIS a répondu avec précision aux dires des époux L confirmant le caractère totalement inutile des travaux réalisés avec les remblais de la piscine et le caractère inconstructible du lot n°9.

Aussi, il convient de retenir les conclusions de l'expert quant à l'inconstructibilité totale du lot n°9 à la date du jugement, en l'absence de réalisation des travaux préconisés dans le rapport d'expertise.

Ainsi que le fait valoir la SA D'HLM et selon le jugement du 18 juin 2019, les travaux de décaissement entrepris et le caractère inconstructible du lot n°9 en résultant, sont à l'origine pour cette dernière d'une perte de chance de vendre le bien.

Cette perte de chance est réelle, en l'absence de tous travaux, puisqu'il est acquis, ainsi que le jugement précité l'a indiqué, que le terrain devait être vendu à M. K , bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente, qui a renoncé à l'acquisition du lot n°9 après avoir constaté l'exécution en cours des travaux de décaissement objet du litige. En outre, cette perte de chance est définitive, en l'absence de tous travaux efficaces et pérennes réalisés par les époux L

Par ailleurs, il sera noté, selon les attestations de l'agence B des 20 avril 2017 et 6 mars 2019, que le lot n°9 a toujours été proposé à la vente et que seul celui-ci reste commercialisé, tous les autres lots ayant été vendus (le dernier début 2018). Enfin, il sera souligné qu'à l'évidence, seule l'absence de réalisation de travaux de soutènement explique l'absence de vente du lot n°9 qui avait trouvé acquéreur, nonobstant le fait qu'il présente, en raison de son emplacement et de sa configuration, un attrait moindre.

Cette perte de chance sera fixée à 90 % du prix proposé à la vente, soit à la somme de 108.000 EUR.

En conséquence, les époux L seront condamnés in solidum à payer à la SA D'HLM cette somme de 108.000 EUR à titre d'indemnisation.

Aux termes de ses écritures, la SA D'HLM sollicite encore la condamnation in solidum des intéressés au paiement de la somme de 49.038 EUR TTC au titre de la prise en charge financière des travaux préconisés par l'expert judiciaire, outre la somme de 5.460 EUR TTC au titre de l'étude technique préalable réalisée par la société P , telle que préconisée par l'expert judiciaire.

Cette demande ne saurait prospérer dès lors que la SA D'HLM ne peut être à la fois indemnisée au titre de la perte de chance de vendre qui doit être considérée comme définitive à la date du jugement, et au titre des travaux de reprise qui n'ont pas d'autre objet que de lui permettre de procéder à la vente de la parcelle. En outre et surabondamment, il sera relevé que la SA D'HLM ne peut solliciter une condamnation pour des travaux devant être exécutés par ses soins ou l'entreprise qu'elle mandatera sur le fonds des époux L , selon les constatations de l'expert.

En conséquence, la SA D'HLM sera déboutée du surplus de sa demande d'indemnisation et de ses demandes subséquentes tenant à l'exécution de travaux sur le fonds des époux L formées tant à l'encontre de ces derniers qu'à l'encontre de la SARL M et de la SARL D

SUR LES DEMANDES EN RELEVE ET GARANTIE DES EPOUX LE MAGADUR

Invoquant les articles 1792, 1231-1 et 1240 du Code civil ainsi que la théorie des troubles anormaux du voisinage, les époux L demandent la condamnation de la SARL M et de la SARL D à les relever et garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre.

A titre liminaire, la SARL M conclut à l'irrecevabilité du recours formé à son encontre au motif que les époux L n'ont pas mis en oeuvre préalablement la procédure d'arbitrage prévu à l'article 6 des conditions générales du contrat de construction.

Il résulte de l'article 2061 du Code civil que la clause compromissoire ne peut être opposée à la partie qui n'a pas contracté dans le cadre de son activité professionnelle.

En l'espèce, il est acquis que les époux L n'ont pas contracté avec la SARL M dans le cadre de leur activité professionnelle.

En conséquence, la clause d'arbitrage, par ailleurs présumée abusive dans les relations entre professionnels et consommateurs par application de l'article R. 212-2 du Code de la consommation, est inopposable aux époux L . En outre, il n'est justifié d'aucun manquement aux dispositions de l'article 56 du Code de procédure civile dans sa rédaction applicable à la date de l'assignation et observé, en tant que de besoin, qu'en cas de manquement, c'est la nullité de l'assignation qui est encourue, laquelle n'a pas été sollicitée devant le juge de la mise en état.

Au vu de ces éléments, la SARL M sera déboutée de sa fin de non-recevoir.

Sur le fond, il est constant que quel que soit le fondement juridique invoqué par les époux L , les responsabilités de la SARL M et de la SARL D ne peuvent être recherchées que pour autant qu'il est établi que le décaissement objet du litige leur est imputable, ce qui suppose de démontrer qu'elles en sont à l'origine.

Il appartient aux époux L , demandeurs à l'instance, de rapporter cette preuve.

En l'occurrence, il convient de rappeler que la SARL M a sous-traité à la SARL D l'exécution de la plate-forme et des fouilles de la maison en prenant une marge de 1,20 mètre autour de la construction. Selon l'expert, l'évacuation des terres en lien avec ces travaux, non prévue au contrat de construction et à la charge des maîtres de l'ouvrage, représente 699 m3, compte tenu des dimensions de la plate-forme, ce qui est proche des 846 m3 directement facturés par la SARL D aux époux L (après ajout du foisonnement, des fouilles et des travaux de décapage du terrain) et exclut que le volume du décaissement du talus puisse en faire partie. Si les époux L contestent cette analyse, ils ne produisent cependant aucun élément de nature à en remettre en cause la pertinence. Notamment, ils ne peuvent utilement se fonder sur le rapport du cabinet , non soumis à l'expert, qui se base principalement sur des photographies pour conclure à une incohérence du volume retenu. Au surplus, il sera noté que l'expert s'est expliqué, en réponse aux dires, sur la problématique des photographies en notant que celles-ci mettaient en évidence un décapage avec dévégétalisation du terrain mais aucunement un décaissement, et a considéré, au vu de l'ensemble de ces éléments, que ce n'est en réalité que dans le courant de l'année 2015, soit après l'intervention en novembre 2014 de la SARL D , que les travaux de décaissement objet du litige avaient été réalisés. Cette analyse est par ailleurs corroborée par le courrier en date du 10 juillet 2015 de Me R faisant état de la renonciation de M. K à acquérir le lot n°9 après qu'il se soit rendu sur le terrain et ait constaté que M. L était en train d'effectuer de gros travaux de terrassement. De plus, il sera observé que les photographies produites mettent en évidence la présence d'engins qui ne sont pas la propriété de la SARL D , comme le révèle l'attestation de son expert-comptable concernant l'état des immobilisations de l'entreprise.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il n'est pas démontré, étant enfin observé que l'expert a retenu que le décaissement en cause était le fait des époux L , que les travaux litigieux ont été exécutés par la SARL D en sa qualité de sous traitant de la SARL M constructeur.

Aussi et sans qu'il y ait lieu de se prononcer sur le caractère opposable ou non du premier rapport d'expertise, les époux L seront déboutés de leur demande en relevé et garantie dirigées à l'encontre de la SARL M et de la SARL D

A titre subsidiaire, les époux L demandent encore la condamnation de la , leur assureur, à les relever et garantir de toutes condamnations prononcées à leur encontre au titre du trouble du voisinage.

Les époux L sont couverts par un contrat HABITATION n°37.546875.65 L souscrit auprès de la

Ce contrat couvre la responsabilité civile du propriétaire d'immeuble à l'égard des tiers sur le fondement des articles 1240 à 1242, 1244, 1719 et 1721 du Code civil et étend la garantie aux aménagements extérieurs situés à la même adresse que les bâtiments assurés.

En l'occurrence, le décaissement litigieux, à l'origine du dommage immatériel subi par la SA D'HLM procède d'un vice de construction et concerne les aménagements extérieurs. En outre, il sera relevé que s'il a causé un trouble anormal du voisinage, il procède également de la part des époux L d'un comportement fautif, selon les constatations de l'expert.

Aussi, la sera condamnée à relever et garantir les époux L de l'ensemble des condamnations, les dépens compris, prononcées à leur encontre et au profit de la SA D'HLM , de la SARL M et de la SARL D

SUR L'ARTICLE 700 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE

En équité, une somme de 2.000 EUR incluant les frais de constat sera allouée à la SA D'HLM sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les époux L qui succombent, seront déboutés de leur demande présentée à ce titre.

L'équité commande également de faire application de l'article 700 du Code de procédure civile en faveur de la SARL M et de la SARL D qui obtiendront à ce titre, chacune, la somme de 2.000 EUR.

SUR L'EXECUTION PROVISOIRE

L'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire, n'est pas estimée nécessaire et ne sera donc pas ordonnée.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort :

vu le rapport d'expertise,

DEBOUTE la SARL M de sa fin de non recevoir,

DIT en conséquence M. D et Mme K recevables en leur action dirigée à l'encontre de la SARL M

CONDAMNE M. D et Mme K à payer in solidum à la SA D'HLM la somme de 108.000 EUR en réparation de la perte de chance subie,

DEBOUTE la SA D'HLM du surplus de sa demande d'indemnisation,

DEBOUTE M. D et Mme K de leur demande en relevé et garantie formée à l'encontre de la SARL M et de la SARL D

CONDAMNE la à relever et garantir M. D et Mme K de l'ensemble des condamnations, les dépens compris, prononcées à leur encontre et au profit de la SA D'HLM , la SARL M et la SARL D

CONDAMNE M. D et Mme K à payer, au titre de l'article 700 du Code de procédure civile :

à la SA D'HLM la somme de 2.000 EUR,
à la SARL M la somme de 2.000 EUR,
à la SARL D la somme de 2.000 EUR,

DEBOUTE M. D et Mme K de leur demande présentée à ce titre,

DIT n'y avoir lieu à l'exécution provisoire du jugement,

En tant que de besoin, **DEBOUTE** les parties de leurs plus amples ou contraires demandes,

CONDAMNE M. D et Mme K in solidum aux entiers dépens qui comprendront les frais d'expertise, avec distraction au profit de Me M

LA GREFFIERE **LE PRESIDENT**