

**Texte pseudonymisé**

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

**N° 179 / 2025**

**du 18.12.2025**

**Numéro CAS-2025-00076 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix-huit décembre deux mille vingt-cinq.**

**Composition :**

Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation, président,  
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,  
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,  
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Daniel LINDEN, conseiller à la Cour d'appel,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre**

**la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Marc KERGER,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et**

**la BANQUE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT,** établie et ayant son siège à L-2950 Luxembourg, 98-100, boulevard Konrad Adenauer, représentée par le président du Comité de direction, sinon par le comité de direction, sinon par le conseil d'administration,

**défenderesse en cassation,**

**comparant par la société anonyme Arendt & Medernach**, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente instance par Maître Christian POINT, avocat à la Cour.

---

Vu les arrêts attaqués numéro 34/21-VII-CIV rendu le 10 mars 2021 sous le numéro CAL-2020-00722 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile, et numéro 44/25-II-CIV rendu le 5 mars 2025 sous le numéro CAL-2023-00444 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 24 avril 2025 par la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « *la société SOCIETE1.)* ») à la BANQUE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT (ci-après « *la BEI* »), déposé le 28 avril 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 17 juin 2025 par la BEI à la société SOCIETE1.), déposé le 20 juin 2025 au greffe de la Cour ;

Vu le nouveau mémoire signifié le 28 juillet 2025 par la société SOCIETE1.) à la BEI, déposé le 5 août 2025 au greffe de la Cour, en ce qu'il vise à redresser l'appréciation fautive des faits qui servent de fondement au recours et remplit à cet égard les conditions de l'article 17, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, l'écartant pour le surplus ;

Sur les conclusions du premier avocat général Nathalie HILGERT ;

Entendu Maître Marc KERGER, Maître Christian POINT et le premier avocat général Monique SCHMITZ.

### **Sur les faits**

Selon les actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard, la défenderesse en cassation avait acquis en avril 2002 un immeuble en état futur d'achèvement de la société SOCIETE2.), une réception provisoire de l'immeuble ayant eu lieu en décembre 2002. Au courant de l'année 2007, la société SOCIETE2.) avait entamé des travaux de construction sur le terrain voisin de l'immeuble de la défenderesse en cassation et des dégâts étaient apparus à celui-ci. Une expertise contradictoire avait retenu que les dommages à cet immeuble, y compris ceux causés par des infiltrations, étaient partiellement dus aux travaux entrepris sur le fonds voisin, mais constituaient majoritairement des vices de construction inhérents aux travaux de construction effectués dans le cadre du contrat de vente en état futur d'achèvement.

Par jugement du 22 avril 2016, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait, notamment, déclaré non fondée la demande de la

défenderesse en cassation à l'égard de la société d'assurance SOCIETE3.), déclaré fondée la demande de la défenderesse en cassation à l'égard de la société SOCIETE2.), entre-temps déclarée en état de faillite, et fixé la créance de la défenderesse en cassation dans la masse des créanciers de la faillite à une certaine somme au titre des frais de remise en état de tous les dégâts résultant tant du trouble de voisinage que des vices de construction. La demanderesse en cassation avait été condamnée à tenir quitte et indemne la société SOCIETE2.) de la condamnation prononcée au titre des dégâts résultant du trouble de voisinage.

La Cour d'appel avait confirmé ce jugement et avait déclaré l'arrêt commun à la demanderesse en cassation.

Saisi sur base de l'action directe de la personne lésée contre l'assureur, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait déclaré prescrite la demande de la défenderesse en cassation contre la demanderesse en cassation, tendant au paiement des frais de remise en état en vertu de l'assurance garantie décennale couvrant les travaux réalisés et ayant causé le dommage, en application de l'article 44, point 2, alinéa 1, de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

La Cour d'appel, par l'arrêt attaqué du 10 mars 2021, avait, par réformation, dit la demande de la défenderesse en cassation recevable et avait renvoyé les parties devant les juges de première instance.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, sur renvoi, avait condamné la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une certaine somme au titre des frais de remise en état des dégâts résultant des vices de construction.

La Cour d'appel, par l'arrêt attaqué du 5 mars 2025, a confirmé le jugement.

## **Sur le premier moyen de cassation**

### **Enoncé du moyen**

*« Tiré de la violation de l'article 6.1. de la Convention européenne des droits de l'homme et de la violation de l'article 65 du NCPC,*

*en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont par réformation du 1<sup>er</sup> jugement dit recevable la demande de la BEI contre la société SOCIETE1.) et renvoyé les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement autrement composé,*

*au motif que le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (ci-après désigné par << la loi >>),*

*alors que les débats étaient limités à l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi par l'acte d'appel de la BEI du 13 août 2020, qui se borne à voir déclarer non prescrite la demande de la BEI contre SOCIETE1.) en application de cette disposition, le jugement a quo du 17 juin 2020, ayant également, quant à lui, seulement déclaré prescrite cette demande en application de l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi, de sorte que les débats ont uniquement porté sur ce point.*

*La BEI faisait en effet valoir en première instance qu'elle n'aurait eu connaissance de son droit envers SOCIETE1.) qu'à compter des conclusions de Maître KERGER du 1<sup>er</sup> octobre 2012, et que le délai de prescription de l'article 44.2 ne prendrait donc cours qu'à partir de cette date pour expirer le 1<sup>er</sup> octobre 2017.*

*Il y allait par conséquent uniquement de la prescription de 5 ans prévu à l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup> et non point de la prescription de 10 ans prévue à l'article 44.2 alinéa 2.*

*Pour pouvoir aborder la question de la recevabilité sur base de l'alinéa 2 (prescription de 10 ans), il fallait donc nécessairement examiner au préalable le point de savoir si la règle posée à l'alinéa 1<sup>er</sup> (prescription de 5 ans) permettait, ou non, de trancher la question.*

*Si, comme l'ont tranché les premiers juges, la date à laquelle la BEI a eu connaissance de son droit envers l'assureur était celle de la communication des conclusions du 12 décembre 2011 et des pièces y afférentes et que les délais de prescription de 5 ans prévus à l'article 44.2 de la loi a pris cours le 12 décembre 2011 et a expiré le 12 décembre 2016 et qu'ainsi la demande introduite par la BEI suivant exploit d'huissier du 24 février 2017 était de la sorte à déclarer irrecevable pour cause de prescription, la question de la prescription de 10 ans à compter du fait générateur ne se posait pas.*

*Elle se posait uniquement si la demande de la BEI n'était pas déjà prescrite par application du délai de prescription de 5 ans.*

*Et à supposer qu'en raison des incertitudes prétendues sur la date à laquelle la BEI avait eu connaissance de son droit vis-à-vis de l'assurance, l'on puisse considérer que l'application de l'article 42.2 alinéa 2 de la loi s'imposait, il s'imposait également d'ouvrir les débats sur ce point.*

*La Cour d'appel a néanmoins élargi unilatéralement sans débats contradictoires la question à l'article 42.2 alinéa 2 de la loi qui, quant à lui, prévoit un délai d'action de maximum 10 ans à compter du fait générateur du dommage.*

*La Cour d'appel a dès lors fondé sa décision sur des moyens qu'elle a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.*

*La question posée à la Cour d'appel était bien celle de la recevabilité de l'action sur base de la prescription de 5 ans et non pas celle de la recevabilité de l'action sur base de la prescription de 10 ans.*

*La question du délai ne pouvant excéder 10 ans à compter du fait générateur n'a pas fait l'objet d'une quelconque analyse par les premiers juges puisque, selon eux, la date à laquelle la BEI avait connaissance de son droit ne lui permettait de toute manière plus d'agir endéans les 5 ans prévus à l'article 44.2 de la loi.*

*Cette question ne se posait pas en appel non plus.*

*Elle se posait d'autant moins dans les termes retenus par la Cour d'appel que comme celle-ci l'avait expressément souligné dans son rappel des antécédents du litige, en assignant l'assureur << pour voir constater que la société SOCIETE2.) avait engagé sa responsabilité pour l'intégralité des dégâts affectant l'immeuble, ce tant en sa qualité de maître d'ouvrage du chantier voisin sur base de l'article 544 du Code civil, qu'en sa qualité de cocontractant de la BEI aux termes de son obligation à garantie décennale découlant de l'acte du 24 avril 2002 >>, la BEI avait - à juste titre - pointé deux dommages, et donc deux faits générateurs, à propos desquels, eu égard aux conséquences qui devaient en découler en vertu de l'article 44.2 de la loi, le principe du contradictoire imposait de permettre la discussion entre parties.*

*En ne provoquant pas cette discussion, la Cour d'appel a violé l'article 6.1 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 65 du NCPC. ».*

### **Réponse de la Cour**

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant fondé leur décision sur un moyen qu'ils auraient relevé d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations, alors que « la question de la prescription de 10 ans à compter du fait générateur » ne se serait pas posée.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard, que les juges de première instance avaient basé leur décision sur l'article 44, point 2, alinéa 2, de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance et non sur l'alinéa 1<sup>er</sup> du même article tel qu'erronément indiqué dans le dispositif de leur jugement.

En retenant, d'une part,

*« Par jugement du 17 juin 2020, les magistrats de première instance après avoir écarté les moyens d'irrecevabilité tiré de l'adage non bis in idem requalifié, en autorité de chose jugée attachée au jugement du 22 avril 2016 et de la demande nouvelle, ont déclaré la demande prescrite, en application de l'article 44.2 al.1er de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.*

[...]

*Ils ont enfin estimé que la demande était prescrite sur base de l'article 44.2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, en retenant comme point de départ du délai de prescription de cinq ans prévu à cet article, la communication des pièces de Maître Marc KERGER intervenue en date du 12 décembre 2011, au motif qu'à partir de celle-ci l'identité de l'assureur de SOCIETE2.) n'aurait plus fait*

aucun doute et non comme le soutenait BEI, les conclusions de Maître KERGER notifiées le 1er octobre 2012.

*Contre ce jugement non signifié BEI a relevé appel en date du 13 août 2020, reprochant aux magistrats de première instance d'avoir à tort pris comme point de départ de la prescription la communication des pièces de Maître KERGER intervenue en date du 12 décembre 2011. Elle affirme que le raisonnement des premiers juges est inexact et ne reflète pas le moment réel auquel BEI pouvait prendre conscience du défaut de qualité de l'assureur SOCIETE3.). »*

et, d'autre part,

*« SOCIETE1.) étant actuellement mise en cause par le tiers lésé la BEI, sur base de l'action directe prévue à l'article 89 de la loi sur les assurances, c'est à juste titre que les premiers juges ont examiné la recevabilité de l'action en se basant sur l'article 44.2 alinéa 1er de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.*

[...]

*Il s'agit dès lors d'apprécier à quel moment la BEI a eu connaissance de son droit à l'égard de la société SOCIETE1.) pour apprécier si elle est ou non forclosée à agir.*

[...]

*Au vu de ces éléments, la Cour estime, contrairement aux juges de première instance, que ce n'est qu'à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2012 que la BEI a eu connaissance de son droit contre SOCIETE1.) en sa qualité d'assureur en responsabilité décennale de la société SOCIETE2.).*

*C'est donc à cette date que le délai de prescription de cinq ans a commencé à courir. »,*

les juges d'appel, en ayant répondu aux moyens, soulevés par les parties, basés sur l'article 44, point 2, alinéa 2, de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, qui était dans les débats, n'ont pas violé les dispositions visées au moyen.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

## **Sur le deuxième moyen de cassation**

### **Enoncé du moyen**

*« Tiré d'un défaut de motif, de la violation de l'article 89 de la Constitution (dans sa version de 2007) et de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile combiné avec l'article 587 du même Code,*

*en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont par réformation du 1<sup>er</sup> jugement dit recevable la demande de la BEI contre la société SOCIETE1.) et renvoyé les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement autrement composé,*

*au motif que le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations), l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (ci-après désigné par << la loi >>),*

*alors que la Cour d'appel ne pouvait pas, sans motiver autrement sa décision, se baser sur la date d'apparition (prise de connaissance au sens de l'article 44.2 alinéa 2 de la loi ?) de ce qu'elle semble avoir considéré comme un seul désordre, pour faire courir le délai prévu à l'article 44.2 de la loi dont le point de départ est la date du fait générateur du dommage et en l'occurrence de deux dommages distincts, l'un découlant de vices et malfaçons permettant la mise en œuvre de la garantie décennale, l'autre découlant d'un incident totalement indépendant du 1<sup>er</sup> et permettant la mise en œuvre de la responsabilité pour troubles de voisinage.*

*Le fait générateur du dommage constitue au vœu de l'article 44.2 de la loi le point de départ de la prescription de l'action directe contre l'assureur laquelle est de 5, respectivement de 10 ans.*

*Dès lors que l'assureur de SOCIETE2.) était assigné << pour voir constater que la société SOCIETE2.) avait engagé sa responsabilité pour l'intégralité des dégâts affectant l'immeuble, ce tant en sa qualité de maître d'ouvrage du chantier voisin sur base de l'article 544 du Code civil, qu'en sa qualité de cocontractant de la BEI aux termes de son obligation à garantie décennale découlant de l'acte du 24 avril 2002 >>, on était en présence de deux dommages distincts et donc de deux faits générateurs, situés par définition à deux dates différentes.*

*La Cour d'appel n'a pas motivé la raison pour laquelle, en présence de deux sinistres, de deux dommages et de deux faits générateurs bien distincts, l'un remontant - selon l'assignation introductive de la BEI du 18 août 2011 (page 2) - à 2002 et l'autre à 2007, elle a néanmoins retenu l'existence d'un seul fait générateur du dommage qui serait survenu / apparu au mois de mars 2007.*

*Elle aurait dû préciser pourquoi elle arrivait à la conclusion qu'il existe uniquement un fait générateur pour deux dommages, un dommage qui tient à une garantie décennale et un dommage qui tient à un trouble de voisinage, les deux étant survenus 5 ans l'un après l'autre, les deux étant régis par des bases légales tout à fait différentes et les deux faisant courir un délai de prescription qui ne peut pas être le même, l'un prenant cours en 2002, l'autre prenant cours en 2007,*

*de sorte qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 89 de la Constitution et l'article 249 du Nouveau code de procédure civile combiné avec l'article 587 du même Code. ».*

## Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en n'ayant pas « autrement » motivé leur décision de *« se baser sur la date d'apparition (prise de connaissance au sens de l'article 44.2 alinéa 2 de la loi ?) de ce qu'elle semble avoir considéré comme un seul désordre, pour faire courir le délai prévu à l'article 44.2 de la loi dont le point de départ est la date du fait générateur du dommage et en l'occurrence de deux dommages distincts, l'un découlant de vices et malfaçons permettant la mise en œuvre de la garantie décennale, l'autre découlant d'un incident totalement indépendant du 1<sup>er</sup> et permettant la mise en œuvre de la responsabilité pour troubles de voisinage. »*.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard, que les juges d'appel étaient exclusivement saisis d'une action directe en paiement des frais de remise en état, en vertu de l'assurance garantie décennale, couvrant les travaux réalisés et ayant causé un dommage, exercée par la défenderesse en cassation en tant que personne lésée, contre la demanderesse en cassation en tant qu'assureur.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

## Sur le troisième moyen de cassation

### Enoncé du moyen

*« Tiré, en sa 1<sup>ière</sup> branche, de la violation de l'article 44.2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (ci-après désigné par << la loi >>) sinon, en sa 2<sup>e</sup> branche, d'un défaut de base légale au regard cette même disposition,*

*en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont par réformation du 1<sup>er</sup> jugement dit recevable la demande de la BEI contre la société SOCIETE1.) et renvoyé les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement autrement composé,*

*au motif que le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la loi,*

*alors que*

*1<sup>ière</sup> branche,*

*la Cour d'appel ne pouvait pas se baser sur la date d'apparition << du désordre >> pour faire courir le délai prévu à l'article 44.2 de la loi dont le point de départ est la date du fait générateur du - ou de chaque - dommage.*

*Le fait générateur du dommage constitue au vœu de l'article 44.2 de la loi le point de départ de la prescription de l'action directe contre l'assureur laquelle est de 5, respectivement de 10 ans.*

*La date d'apparition du désordre, qui ne se confond pas avec le fait générateur de ce désordre, n'est prévue par aucune loi. L'apparition du désordre n'est que la conséquence, dans un intervalle de temps qui peut varier, du fait générateur de ce désordre.*

*Bien que cela semble couler de source, il est dans les présentes néanmoins renvoyé à la jurisprudence luxembourgeoise qui retient que le fait générateur du dommage consiste dans la faute ou le fait qui a causé le dommage (Cour d'appel 89/24 du 13 juin 2024, rôle n° CAL-2021-00928) et que le jour de la réalisation du dommage et de la date d'apparition de celui-ci peuvent parfaitement être distincts (cf. à ce propos, Cour d'appel du 26 octobre 1987, rôle n° 9508).*

*La date d'apparition du dommage n'a pas été concomitante à la date de son fait générateur et elle l'a d'autant moins été qu'en l'espèce, les deux dommages à l'origine de la demande de la défenderesse en cassation étaient de nature différente, l'un tenant à la garantie décennale du constructeur pour des vices et malfaçons générés en 2002, l'autre à la responsabilité pour troubles de voisinage à la suite de travaux sur le fonds voisin qui s'étaient produits en 2007.*

*La date d'apparition du trouble de voisinage se situe, d'après la BEI, en mars 2007.*

*La date d'apparition du dommage causé par la garantie décennale pour vice et malfaçon se situe en décembre 2002, date à laquelle, selon l'assignation introductive de la BEI du 18 août 2011, une réception provisoire a eu lieu dénonçant des vices et malfaçons tombant sous la garantie décennale du constructeur.*

*En assimilant la date du fait générateur du dommage, prévue par l'article 44.2 de la loi, à la date d'apparition du dommage au mois de mars 2007 qui peut être tout autre et qui n'est pas visée par la loi, et ce en ne faisant aucune distinction entre les deux dommages dont la réparation était demandée, la Cour d'appel a violé l'article 44.2 de la loi,*

*et,*

*2<sup>e</sup> branche,*

*la Cour d'appel ne pouvait pas se baser sur la date d'apparition du désordre pour faire courir le délai prévu à l'article 44.2 de la loi, dont le point de départ est la date du fait générateur du dommage, sans autrement rechercher tous les éléments de fait qui auraient justifié qu'en l'espèce, la date d'apparition du dommage aurait été concomitante à la date de son fait générateur.*

*Cette concomitance était d'autant moins justifiable en l'espèce que la demande était basée sur deux dommages de nature différente, l'un tenant à la garantie décennale du constructeur pour des vices et malfaçons générés en 2002,*

*l'autre à la responsabilité pour troubles de voisinage à la suite de travaux sur le fonds voisin du premier qui s'étaient produits en 2007.*

*En motivant insuffisamment sa décision sur les raisons de fait qui auraient justifié la fixation de la date du fait générateur du dommage à partir de la date d'apparition d'un dégât, et ce en ne faisant aucune distinction entre les deux dommages dont la réparation était demandée, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'un manque de base légale au regard l'article 44.2 de la loi. ».*

## **Réponse de la Cour**

### **Sur les première et seconde branches du moyen réunies**

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen, d'une part, en ayant assimilé la date du fait générateur du dommage à la date d'apparition du dommage sans faire de distinction entre le dommage résultant des vices de construction et celui résultant du trouble de voisinage (première branche) et, d'autre part, en ayant insuffisamment motivé leur décision par rapport aux raisons de fait qui auraient justifié la fixation de la date du fait générateur du dommage à la date d'apparition d'un dégât, sans faire de distinction entre le dommage résultant des vices de construction et celui résultant du trouble de voisinage (seconde branche).

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard, que les juges d'appel étaient exclusivement saisis d'une action directe en paiement des frais de remise en état, en vertu de l'assurance garantie décennale, couvrant les travaux réalisés et ayant causé un dommage, exercée par la défenderesse en cassation en tant que personne lésée, contre la demanderesse en cassation en tant qu'assureur.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses première et seconde branches réunies, manque en fait.

### **Sur les quatrième et cinquième moyens réunis**

#### **Enoncé des moyens**

**le quatrième** « *pour autant que l'arrêt du 10 mars 2021 ne serait pas cassé*

*Tiré d'un défaut de base légale au regard de l'article 1351 du Code civil,*

*en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 5 mars 2025, ont retenu que la demande de SOCIETE1.), tendant actuellement à voir déclarer la demande de la BEI prescrite ou à voir dire qu'elle est uniquement recevable pour le dommage issu du trouble de voisinage dont le fait générateur date de 2007, est dès lors irrecevable, puisqu'au vu de l'arrêt du 10 mars 2021, la question de la recevabilité de l'action de la BEI a, en vertu de l'article 44.2 alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, été définitivement tranché, pour confirmer le jugement de première instance,*

*au motif que l'exception de l'autorité de chose jugée empêche que ce qui a été définitivement jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation d'un juge, l'autorité de chose jugée permet aussi de déclarer irrecevable la présentation d'un moyen qui a déjà été toisé antérieurement au cours de la même instance, ou même au cours d'une autre instance, en rejoignant dès lors les juges de première instance en ce qu'ils ont dit qu'il ne leur appartient plus, au vu de l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt du 10 mars 2021, de se prononcer une nouvelle fois sur la détermination de la date du fait générateur du dommage ouvrant droit à garantie décennale ou découlant du trouble de voisinage en confirmant le jugement dès lors sur ce point,*

*alors que, l'autorité de chose jugée ne peut en l'espèce que tenir à la recevabilité de l'action concernant les désordres causés par des infiltrations, et de la sorte uniquement pour les désordres causés par le trouble de voisinage, puisque la Cour d'appel a, dans son arrêt du 10 mars 2021, relevé que le fait générateur du dommage est survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) pour déclarer recevable l'action contre SOCIETE1.) conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.*

*L'autorité de chose jugée ne pouvait dès lors que concerner la date d'apparition des premiers désordres causés par des infiltrations, et non point les autres désordres existants aussi au vu des prétentions de la BEI invoquées dans ses assignations du 18 août 2011 et du 24 février 2017, où il est fait état d'une responsabilité de l'assuré de SOCIETE1.) sur base de la garantie décennale et des articles 1642 et 1646-1 du Code civil, les réserves ayant été formulées en date du 9 décembre 2002, et l'action y afférente serait de la sorte prescrite, d'une part et d'un trouble de voisinage sur base de l'article 544 du Code civil avec des infiltrations à partir de mars de 2007 (action non prescrite) d'autre part,*

*de sorte qu'en statuant ainsi, la décision de la Cour d'appel a entaché son arrêt d'un manque de base légale au regard de l'article 1351 du Code civil. »*

*et*

**le cinquième** *« pour autant que l'arrêt du 10 mars 2021 ne serait pas cassé*

*Tiré d'un défaut de base légale au regard de l'article 1351 du Code civil,*

*en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 5 mars 2025, ont retenu que SOCIETE1.) estime à tort qu'il faudrait analyser le dispositif de l'arrêt dans le sens qu'il ne peut viser que le sinistre de 2007, et ce indépendamment de l'autorité de chose jugée liée au jugement de 2016, alors que cette décision ne pouvait être mise à l'écart ou à néant par la même juridiction, SOCIETE1.) demandant à la Cour d'appel de raisonner par référence à l'article 1157 du Code civil, aux termes duquel une clause qui est susceptible de deux sens doit << s'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun >>, pour confirmer le jugement de première instance,*

*au motif qu'il est dit au dispositif de l'arrêt du 10 mars 2021 que << la demande de la BANQUE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT contre la société SOCIETE1.) est recevable >> et qu'au vu des motifs de l'arrêt, il n'y a pas lieu à interprétation du dispositif de l'arrêt, tel que le prétend SOCIETE1.), ce dernier étant clair et précis en ce qu'il a déclaré par réformation du jugement entrepris la demande de BEI irrecevable sans distinction ou limitation,*

*alors que si dans le dispositif la demande a été déclarée recevable sans distinction ou limitation, il n'en reste pas moins que dans les motifs servant de base et d'appui directs à ce dispositif, la Cour d'appel a relevé que le fait générateur du dommage est survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) pour en conclure que l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, de sorte que la Cour d'appel a nécessairement visé uniquement un seul dommage qui a entraîné comme désordre des infiltrations, donc forcément et inévitablement un dommage tenant au trouble de voisinage, survenu en mars 2007, et non point tous les autres dommages relevés dans les assignations du 18 août 2011 et du 24 février 2017 de la BEI où il est fait état d'une responsabilité de l'assuré de SOCIETE1.) sur base de la garantie décennale et des articles 1642 et 1646-1 du Code civil, les réserves ayant été formulées en date du 9 décembre 2002 de sorte que le fait dommageable remonte pour le moins au 9 décembre 2002 d'une part, et d'un trouble de voisinage sur base de l'article 544 du Code civil avec des infiltrations à partir de mars de 2007 d'autre part, la recevabilité de la demande de la BEI étant dès lors bien retenue avec distinction et limitation, et ce au seul dommage causé par des infiltrations au mois de mars 2007 et non point - comme soutenu à tort par les juges d'appel - sans distinction et limitation,*

*de sorte qu'en statuant ainsi, la décision de la Cour d'appel du 5 mars 2025 a entaché son arrêt d'un manque de base légale eu regard de l'article 1351 du Code civil. ».*

### **Réponse de la Cour**

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir privé leur décision de base légale au regard de la disposition visée aux moyens en ayant, dans le cadre de l'arrêt attaqué du 5 mars 2025, mal interprété l'arrêt attaqué du 10 mars 2021, alors que la décision sur la recevabilité de l'action directe n'aurait pu concerner que les désordres liés aux troubles de voisinage et non les désordres liés aux vices de construction.

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard, que les juges d'appel étaient exclusivement saisis d'une action directe en paiement des frais de remise en état, en vertu de l'assurance garantie décennale, couvrant les travaux réalisés et ayant causé un dommage, exercée par la défenderesse en cassation en tant que personne lésée, contre la demanderesse en cassation en tant qu'assureur.

Il s'ensuit que les moyens manquent en fait.

### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure**

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

### **PAR CES MOTIFS,**

### **la Cour de cassation**

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société anonyme Arendt & Medernach, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence de l'avocat général Anita LECUIT et du greffier Daniel SCHROEDER.

## **Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation**

**société anonyme SOCIETE1.)  
Société Anonyme d'Assurances SA**

**contre**

**BANQUE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT**

**(affaire n° CAS-2025-00076 du registre)**

Le pourvoi de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. ») ou la « demanderesse en cassation », par dépôt au greffe de la Cour en date du 28 avril 2025 d'un mémoire en cassation, signifié le 24 avril 2025 à la BANQUE EUROPEENNE D'INVESTISSEMENT (ci-après « BEI ») ou la « défenderesse en cassation ») par la voie diplomatique, est dirigé contre deux arrêts rendus par la Cour d'appel, à savoir l'arrêt n° 34/21-VII-CIV rendu contradictoirement en date du 10 mars 2021 par la septième chambre de la Cour d'appel, siégeant en matière civile dans la cause inscrite sous le numéro CAL-2020-00722 du rôle et l'arrêt n° 44/25-II-CIV rendu contradictoirement en date du 5 mars 2025 par la deuxième chambre de la Cour d'appel, siégeant en matière civile, dans la cause inscrite sous le numéro CAL-2023-00444 du rôle.

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne la forme<sup>1</sup>.

Les arrêts attaqués ont été signifiés à la demanderesse en cassation en date des 6 avril 2021 et 12 mars 2025. L'article 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation dispose en ses alinéas 2 et 3, « *Les arrêts et jugements rendus en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent également être déferés à la Cour de cassation comme les décisions qui tranchent tout le principal. Il en est de même lorsque l'arrêt ou le jugement rendu en dernier ressort qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident de procédure met fin à l'instance* ».

En application de cette disposition, un pourvoi contre l'arrêt du 10 mars 2021, qui, par réformation, a dit la demande de la BEI contre la société SOCIETE1.) recevable et a renvoyé les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement autrement composé, qui n'a pas tranché une partie du principal dans son dispositif et qui n'a pas non plus mis fin à l'instance, aurait été déclaré irrecevable pour être prématuré, de sorte que le pourvoi actuel, formé également contre l'arrêt du 5 mars 2025, qui, lui, a tranché une partie du principal et ordonné une mesure d'instruction, est recevable.

En effet, Votre Cour a retenu que :

---

<sup>1</sup> La partie demanderesse en cassation a déposé au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire signé par un avocat à la Cour et signifié à la partie adverse antérieurement à son dépôt, de sorte que ces formalités, prévues par l'article 10, alinéa 1, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, ont été respectées.

*« En retenant, par réformation, que l'action intentée par la société SOCIETE4.)) contre la société SOCIETE5.)) n'était pas prescrite et en renvoyant l'affaire devant les juges de première instance, les juges d'appel n'ont, dans le dispositif de l'arrêt attaqué, ni tranché une partie du principal ni statué sur un incident de procédure mettant fin à l'instance. Il s'ensuit que le pourvoi est irrecevable »<sup>2</sup>.*

La partie demanderesse en cassation doit donc attendre l'arrêt définitif pour former un pourvoi unique contre les deux décisions rendues et ce dans le délai imparti pour le pourvoi contre l'arrêt définitif<sup>3</sup>. Le même raisonnement doit valoir en l'espèce, l'arrêt du 5 mars 2025 ayant tranché une partie du principal et ayant ordonné une consultation.

La jurisprudence française reconnaît également qu'une décision, rendu en dernier ressort qui ne met pas fin à l'instance, n'est pas susceptible d'un pourvoi indépendamment de la décision se prononçant sur le fond<sup>4</sup>.

Le pourvoi est donc recevable, également quant au délai.

Le mémoire en réponse de la défenderesse en cassation, signifié à la demanderesse en cassation en son domicile élu le 17 juin 2025 et déposé au greffe de la Cour le 20 juin 2025, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

### **Sur les faits et antécédents :**

Par acte notarié du 24 avril 2002, la BEI a acquis en état futur d'achèvement de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la société SOCIETE2. »), un immeuble situé à ADRESSE2.). Au courant de l'année 2007, la même société SOCIETE2.) a entamé des travaux de construction sur le terrain voisin qui ont entraîné l'apparition de dégâts à l'immeuble de la BEI.

En 2011, la BEI a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) et à la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après « la société SOCIETE3. »), en tant qu'assureur pour voir constater que la société SOCIETE2.) engage sa responsabilité pour l'intégralité des dégâts affectant l'immeuble, tant en sa qualité de maître d'ouvrage du bâtiment et du chantier voisin, sur base de l'article 544 du Code civil, qu'en sa qualité de cocontractant de la BEI aux termes de son obligation à garantie décennale découlant de l'acte du 24 avril 2002. Elle a déclaré exercer à l'encontre de la société SOCIETE3.) l'action directe prévue par l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (ci-après la « Loi de 1997 »).

La BEI a demandé la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à l'indemniser de toutes les sommes exposées par elle afin de redresser les dégâts retenus par l'expert et à lui payer la somme de 6.099.030 euros à titre d'indemnisation du chômage immobilier tel qu'évalué au 31 août 2011, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, ainsi qu'au paiement de la somme de 10.000 euros à titre d'indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance.

---

2 Cour de cassation, 30 juin 2022, n° 94 / 2022, CAS-2021-00062 du registre.

3 Cour de cassation, 30 juin 2022, n° 100 / 2022, CAS-2021-00106 du registre.

4 Droit et pratique de la cassation en matière civile, LexisNexis, 4<sup>ième</sup> édition, point 168, page 42.

En date du 17 avril 2014, la société SOCIETE2.) a assigné la société SOCIETE1.) en intervention.

Par jugement du 22 avril 2016, le tribunal d'arrondissement, a, entre autres, déclaré non fondée la demande de la BEI à l'égard de la société SOCIETE3.), déclaré la demande de la BEI fondée à l'égard de la société SOCIETE2.), entretemps déclarée en état de faillite, pour le montant de 1.016.111,43 EUR au titre des frais de remise en état et fixé la créance de la BEI dans la masse des créanciers de la faillite de la société SOCIETE2.) à la somme de 1.016.111,43 EUR au titre des frais de remise en état, déclaré irrecevable la demande de la société SOCIETE2.) dirigée contre la société SOCIETE1.) en ce qu'elle concerne la garantie des dommages inhérents aux vices de construction affectant l'immeuble de la BEI et recevable et fondée en ce qu'elle concerne la garantie des dommages résultant du trouble de voisinage et a condamné la société SOCIETE1.) à tenir quitte et indemniser la société SOCIETE2.) au titre de la créance retenue à son encontre au profit de la BEI dans le cadre de l'instance principale pour le montant de 64.446,01 EUR, en prenant en considération une franchise de 6.446,60 EUR à charge de la société SOCIETE2.) en faillite. Ce montant correspond aux coûts de redressement des dégâts causés à l'immeuble de la BEI dans le cadre des travaux effectués sur le terrain adjacent<sup>5</sup>.

Ce jugement a été confirmé en appel par arrêt du 4 juillet 2018, l'arrêt ayant été déclaré commun à la société SOCIETE1.).

Le 24 février 2017, la BEI a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) pour l'entendre condamner au paiement d'un montant de 1.016.111,43 euros, outre les intérêts et au paiement de ses frais et honoraires d'avocat.

Par jugement du 17 juin 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a notamment déclaré prescrite la demande de la BEI en application de l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup> de la Loi de 1997.

Ce jugement a été réformé en appel par l'arrêt attaqué du 10 mars 2021 aux termes duquel la demande de la BEI contre la société SOCIETE1.) a été déclarée recevable et qui a renvoyé les parties en prosécution de cause devant le tribunal d'arrondissement autrement composé.

Par jugement du 24 mars 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la société SOCIETE1.) à payer à la BEI notamment la somme de 951.665,42 euros, augmentée des intérêts légaux. Le tribunal a constaté, bien que le jugement du 22 avril 2016 n'ait pas expressément opéré une ventilation entre les deux causes de dommage, que les coûts du redressement des dégâts causés à l'immeuble de la BEI dans le cadre des travaux effectués sur le terrain adjacent ont été fixés à 64.446,01 euros et que SOCIETE1.) a été condamnée à tenir quitte et indemniser la société SOCIETE2.) de la condamnation prononcée à son encontre pour ce montant. Il en a conclu que la BEI ne pouvait pas réclamer l'intégralité du montant demandé sur le seul fondement de la garantie décennale applicable aux travaux de construction de l'immeuble acquis en état futur d'achèvement. Il a dès lors fait droit à la demande subsidiaire de la BEI à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 951.665,42 euros (1.016.111,43 – 64.446,01).

---

<sup>5</sup> Voir jugement du 22 avril 2016, p. 34.

Statuant sur l'appel dirigé contre ce jugement, la Cour d'appel a, par arrêt du 5 mars 2025, notamment, confirmé le jugement en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à payer à la BEI la somme de 951.665,42 euros, augmentée des intérêts légaux et elle a ordonné une consultation quant à la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat formulée par la BEI.

Le pourvoi est dirigé contre ces arrêts des 10 mars 2021 et 5 mars 2025.

### **Sur le premier moyen de cassation :**

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (ci-après la « Convention ») et de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile (ci-après « NCPC »),

en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont par réformation dit recevable la demande de la BEI,

au motif que le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par les infiltrations), l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée jusqu'au mois de mars 2017 conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi de 1997,

alors que les débats étaient limités à l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup>, de la Loi de 1997 par l'acte d'appel de la BEI du 13 août 2020, et que le jugement du 17 juin 2020 a également déclaré prescrite l'action de la défenderesse en cassation en application de l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi précitée, de sorte que les débats ont uniquement porté sur ce point.

L'article 65 du NCPC se situe dans une section intitulée « La contradiction » et dispose que :

*« Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.*

*Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.*

*Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ».*

Aux termes de l'article 6, paragraphe 1<sup>er</sup>, 1 de la Convention:

*« Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. »*

Il est reproché à la Cour d'appel d'avoir fondé sa décision sur des moyens qu'elle a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations.

En d'autres termes, la demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir toisé la question de la prescription décennale telle qu'elle ressort de l'article 44.2 alinéa 2, de la Loi de 1997, sans y avoir été invités et sans avoir permis aux parties de conclure sur ledit point.

Elle estime que les juges d'appel auraient dû retenir que la prescription quinquennale prévue par l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup>, de la Loi de 1997 était acquise et qu'il n'y avait donc pas lieu d'examiner l'alinéa 2 dudit article, reprochant ainsi aux juges d'appel d'avoir relevé un moyen d'office.

Il y a lieu de rappeler que la société SOCIETE1.) avait soulevé l'irrecevabilité de la demande en condamnation formulée par la BEI sur base de plusieurs arguments dont l'un était l'article 44.2 de la Loi de 1997 et que par jugement du 17 juin 2020, le tribunal avait déclaré prescrite la demande de la BEI en application de l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup>, de la Loi de 1997 :

*« Il y a dès lors lieu de retenir que suite à la communication des conclusions du 12 décembre 2011 et des pièces y afférentes, la qualité d'assureur de SOCIETE1.) était clairement établie. Si confusion il y avait, celle-ci a été levée suite à la communication des pièces de Maître Marc KERGER en date du 12 décembre 2011. La BEI ne pouvait dès lors plus se méprendre à ce sujet.*

*Par conséquent, le délai de prescription de 5 ans prévu à l'article 44.2 de la loi du 27 juillet 1997 à pris cours le 12 décembre 2011 et a expiré le 12 décembre 2016. »<sup>6</sup>*

Il ressort de l'acte d'appel du 13 août 2020 contre ce jugement que la BEI a contesté le point de départ du délai de prescription quinquennal prévu par l'article 44.2 de la Loi de 1997, estimant que le délai a commencé à courir le 1<sup>er</sup> octobre 2012 et non le 12 décembre 2011 :

*« Eu égard aux dispositions de l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi, le délai de prescription de cinq ans pour agir contre l'assureur n'a pu commencer à courir à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012 pour expirer le 1<sup>er</sup> octobre 2017. Sur base de ce même alinéa 2 de l'article 44.2 de la Loi en effet, lorsque la personne lésée n'a eu connaissance de son droit envers l'assureur qu'à une date ultérieure, c'est cette date qui constitue le point de départ du délai, étant toutefois précisé que le délai de prescription ne peut cependant excéder 10 ans à compter du fait générateur du dommage. Or, le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations, sans préjudice quant à la date exacte), l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement engagée jusqu'au mois de mars 2017 »<sup>7</sup>.*

De même, ses conclusions du 11 décembre 2020 réitèrent le moyen selon lequel « le délai d'action de la BEI expirait en mars 2017 »<sup>8</sup>.

Les juges d'appel ont donné raison à la BEI aux motifs suivants :

*« Au vu de ces éléments, la Cour estime, contrairement aux juges de première instance, que ce n'est qu'à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2012 que la BEI a eu connaissance de son droit contre SOCIETE1.) en sa qualité d'assureur en responsabilité décennale de la société SOCIETE2.).*

*C'est donc à cette date que le délai de prescription de cinq ans a commencé à courir. »<sup>9</sup>*

---

6 Page 12, paragraphes 2 et 3 du jugement civil 2020TALCH01/00157 du 17 juin 2020.

7 Acte d'appel du 13 août 2020, p. 10 (pièce n° 3 de la demanderesse en cassation).

8 Conclusions de la BEI du 11 décembre 2020, page 3 (pièce n° 4 de la demanderesse en cassation).

9 Page 6, paragraphes 5 et 6 de l'arrêt attaqué du 10 mars 2021.

Les juges d'appel ont ainsi décidé que la demande de la BEI n'était pas prescrite sur base de l'article 44.2 alinéa 1<sup>er</sup> de la Loi de 1997.

Si les juges d'appel ont ensuite analysé l'alinéa 2 de l'article 44.2 de la Loi de 1997, c'est uniquement dans le but de s'assurer que la prescription décennale, prévue par cet alinéa, n'était pas acquise :

*« Le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance. »<sup>10</sup>*

Il s'en dégage que l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi de 1997 et le délai de prescription décennale étaient dans le débat, de sorte que les juges d'appel n'ont pas retenu d'office un moyen qui les aurait obligés à rouvrir les débats afin de permettre aux parties d'en débattre contradictoirement.

Le moyen est partant à déclarer non fondé.

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

Après analyse des deuxième et troisième moyens de cassation, il s'avère que le deuxième, tiré d'un défaut de motivation est intimement lié au troisième, en ce sens que ces moyens critiquent, sous diverses formes, le raisonnement des juges d'appel qui ont retenu que le fait générateur du dommage est survenu au mois de mars 2007 à la date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations.

De l'avis de la soussignée, il est plus judicieux d'analyser d'abord si les juges d'appel ont fait une application correcte de l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi de 1997 avant d'aborder la question, le cas échéant surabondante, de savoir s'ils ont motivé leur décision.

Le troisième moyen est tiré, quant à sa première branche, de la violation de l'article 44.2 de la Loi de 1997 et, en sa deuxième branche, d'un défaut de base légale au regard de cette même disposition,

en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont dit recevable la demande de la défenderesse en cassation,

au motif que le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) l'action contre la demanderesse en cassation pouvait dès lors être valablement intentée jusqu'au mois de mars 2017,

alors que, première branche, la Cour d'appel ne pouvait pas se baser sur la date d'apparition du désordre pour faire courir le délai prévu à l'article 44.2 de la Loi de 1997 dont le point de départ est la date du fait générateur du – ou de chaque – dommage,

---

10 Dernier paragraphe, page 6 de l'arrêt attaqué du 10 mars 2021.

et alors que, deuxième branche, la Cour d'appel ne pouvait pas se baser sur la date d'apparition du désordre pour faire courir le délai prévu par l'article 44.2 de la Loi de 1997 dont le point de départ est la date du fait générateur du dommage, sans autrement rechercher tous les éléments de fait qui auraient justifié qu'en l'espèce, la date d'apparition du dommage aurait été concomitante à la date de son fait générateur.

Tout d'abord, il y a lieu de rappeler que les juges d'appel étaient saisis d'une demande d'indemnisation de dommages de la part de la BEI à l'encontre de SOCIETE1.) sur base de l'action directe.

La prescription en matière d'assurance (et plus particulièrement le délai de prescription) est régie par l'article 44 de la Loi de 1997 qui dispose que :

*« 1. Le délai de prescription de toute action dérivant du contrat d'assurance est de trois ans.*

*Le délai court à partir du jour de l'événement qui donne ouverture à l'action. Toutefois, lorsque celui à qui appartient l'action prouve qu'il n'a eu connaissance de cet événement qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder cinq ans à dater de l'événement, le cas de fraude excepté.*

*En matière d'assurance de la responsabilité, le délai court, en ce qui concerne l'action récursoire de l'assuré contre l'assureur, à partir de la demande en justice de la personne lésée, soit qu'il s'agisse d'une demande originaire d'indemnisation, soit qu'il s'agisse d'une demande ultérieure ensuite de l'aggravation du dommage ou de la survenance d'un dommage nouveau.*

*En matière d'assurance de personnes, le délai court, en ce qui concerne l'action du bénéficiaire, à partir du jour où celui-ci a connaissance à la fois de l'existence du contrat, de sa qualité de bénéficiaire et de la survenance de l'événement duquel dépend l'exigibilité des prestations d'assurance.*

*2. Sous réserve de dispositions légales particulières, l'action résultant du droit propre que la personne lésée possède contre l'assureur en vertu de l'article 89 se prescrit par cinq ans à compter du fait générateur du dommage ou, s'il y a infraction pénale à compter du jour où celle-ci a été commise.*

*Toutefois, lorsque la personne lésée prouve qu'elle n'a eu connaissance de son droit envers l'assureur qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder dix ans à compter du fait générateur du dommage ou, s'il y a infraction pénale, du jour où celle-ci a été commise<sup>11</sup>.*

*3. L'action récursoire de l'assureur contre l'assuré se prescrit par trois ans à compter du jour du paiement par l'assureur, le cas de fraude excepté. »*

Les juges d'appel ont retenu que :

*« Le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017,*

---

<sup>11</sup> Souligné par la soussignée.

*conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance. »*<sup>12</sup>

Concernant la première branche, la partie demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir violé l'article 44.2 de la Loi de 1997, respectivement l'alinéa 2 dudit article<sup>13</sup>, en assimilant la date du fait générateur du dommage à la date d'apparition du dommage :

*« En assimilant la date du fait générateur du dommage, prévue par l'article 44.2 de la loi, à la date d'apparition du dommage au mois de mars 2007 qui peut être tout autre et qui n'est pas visée par la loi, et ce en ne faisant aucune distinction entre les deux dommages dont la réparation était demandée, la Cour d'appel a violé l'article 44.2 de la loi »*<sup>14</sup>.

La problématique soulevée dans le troisième moyen est celle du point de départ du délai de prescription.

L'article 44 de la Loi de 1997 est fortement inspiré de l'article 34 de la loi belge du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre<sup>15</sup>. Il résulte clairement des documents parlementaires que la volonté du législateur a été de prendre la législation belge comme modèle<sup>16</sup> afin de pouvoir suivre, le cas échéant, les développements doctrinaux et jurisprudentiels belges dans ce domaine<sup>17</sup>.

En Belgique, la prescription en matière d'assurance est actuellement régie par l'article 88 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances. Cette disposition prévoit en son paragraphe 2 :

*« § 2. Sous réserve de dispositions légales particulières, l'action résultant du droit propre que la personne lésée possède contre l'assureur en vertu de l'article 150 se prescrit par cinq ans à compter du fait générateur du dommage ou, s'il y a infraction pénale à compter du jour où celle-ci a été commise.*

*Toutefois, lorsque la personne lésée prouve qu'elle n'a eu connaissance de son droit envers l'assureur qu'à une date ultérieure, le délai ne commence à courir qu'à cette date, sans pouvoir excéder dix ans à compter du fait générateur du dommage ou, s'il y a infraction pénale, du jour où celle-ci a été commise ».*

Au vu de l'identité des dispositions légales belges et luxembourgeoises, les présentes conclusions prennent majoritairement appui sur la jurisprudence et doctrine belges.

---

12 Page 6, dernier paragraphe de l'attaqué du 10 mars 2021.

13 La partie demanderesse en cassation n'a pas précisé dans son mémoire quel alinéa de l'article 44.2 de la Loi de 1997 était visé. Eu égard aux développements contenus dans le mémoire, il est clair qu'il s'agit de l'alinéa 2.

14 Page 11, paragraphe 2 du mémoire en cassation.

15 La référence explicite qu'opère l'article 34, § 2, au droit que détient la victime en vertu de l'article 86 de la loi indique clairement que le délai de prescription quinquennal s'applique à toute action directe exercée contre un assureur de responsabilité. *« En adoptant l'article 86, l'on sait en effet que le législateur belge a généralisé à toutes les assurances de la responsabilité civile le mécanisme de l'action directe qui n'était jusqu'alors applicable qu'en assurance R.C. automobile. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 25 juin 1992, toute personne lésée qui souhaite agir contre l'entreprise qui assure la responsabilité de l'auteur de son dommage est donc tenue de le faire dans le délai imparti par l'article 34, § 2, de la loi. »* DUBUISSON, B. et CALLEWAERT, V., « La prescription en droit des assurances », R.G.A.R., 2011/1, p. 14702, point 30.

16 Déjà la loi belge du 11 juin 1874 a servi de modèle à la loi luxembourgeoise du 16 mai 1891 en matière d'assurance.

17 Documents parlementaires, n° 4252, Exposé des motifs, p. 27.

Le sens à donner ou l'interprétation de la notion de fait générateur du dommage n'a pas généré un contentieux important, ni en Belgique, ni au Luxembourg.

La doctrine belge n'y a pas non plus consacré de longs développements, contrairement à d'autres parties de cette disposition légale (dont notamment la preuve à rapporter par la partie lésée qu'elle n'a eu connaissance de son droit envers l'assureur qu'à une certaine date<sup>18</sup>) et à la question de savoir si le délai de dix ans est un délai de forclusion ou un délai de prescription susceptible de faire l'objet d'une suspension ou d'une interruption<sup>19</sup>.

A remarquer que selon un commentateur de la loi belge de 1992, « *c'est par une impropriété d'expression que le législateur parle de « fait générateur du dommage » alors qu'il vise, en réalité, l'événement dommageable lui-même* »<sup>20</sup>. Or, le législateur belge n'a pas changé la terminologie utilisée lors qu'il a élaboré la loi du 4 avril 2014 précitée.

Tant la loi belge que la loi luxembourgeoise utilisent donc le terme de fait générateur du dommage, notion qui, en dehors de tout contexte particulier, fait penser au fait fautif plutôt qu'au dommage ou à l'apparition du dommage<sup>21</sup>.

Rappelons que la personne victime d'un fait dommageable est libre d'agir contre le tiers responsable à titre personnel ou de faire usage de son action directe contre l'assureur de ce dernier. Dans les deux cas, le législateur, soucieux des intérêts de la victime, fait application de la maxime *contra non valentem non currit praescriptio*, en ce sens que le délai de prescription ne peut commencer à courir à l'égard de la victime tant qu'elle ignore l'identité de la personne contre qui elle dispose d'un droit d'action<sup>22</sup>.

C'est d'ailleurs ce qui ressort également des travaux parlementaires de la Loi de 1997 qui retiennent que :

*« L'alinéa 1 du point 1 reprend le principe de la prescription triennale de toute action dérivant du contrat d'assurance tel qu'il était déjà prévu par l'article 31 de la loi de 1891. En application*

---

18 Voir notamment : E. DE SAINT MOULIN, « La connaissance par la personne lésée de l'identité du responsable ou de son assureur au regard de la prescription », *Revue générale des Assurances et des Responsabilités*, 2023.

19 Quant à cette question, la Cour de cassation belge a, par deux arrêts des 7 octobre 2005 et 6 avril 2006, jugé que le délai décennal est un délai de prescription susceptible d'interruption et de suspension. Cet enseignement a été critiqué en doctrine notamment en ce que la solution consacrée manquait de cohérence au vu de l'objectif du délai absolu, à savoir être un contrepoids en faveur du débiteur (M. BOREQUE, « La prescription en droit des assurances à la lumière de la jurisprudence récente », *Revue générale des Assurances et des Responsabilités*, 2023, n° 43 ou encore DEVOS, B., « II.2.4.4.1. - Le délai relatif à l'action directe » in Colson, P. (dir.), *Les grands arrêts du droit des assurances*, 1<sup>re</sup> édition, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 398-421).

20 Chapitre VIII, LES ASSURANCES DE RESPONSABILITÉ, QUESTIONS SPÉCIALES, Paul-Henry DELVAUX, dans l'ouvrage *La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre*, Collection Droit des Assurances, n°6, Bruylant, 1993, n° 31, p. 233

21 Abstraction faite de l'interprétation autonome donnée par la Cour de Justice de l'Union européenne de la notion du « lieu du fait dommageable », tel qu'utilisée par l'article 7, point 2 du Règlement (UE) no 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2012, concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, et qui désigne à la fois le « lieu où le dommage est survenu » et le lieu « de l'événement causal qui est à l'origine de ce dommage ».

22 E. DE SAINT MOULIN, « La connaissance par la personne lésée de l'identité du responsable ou de son assureur au regard de la prescription », *Revue générale des Assurances et des Responsabilités*, 2023.

*de l'article du projet, cette disposition est impérative, en sorte que toute clause qui abrégierait ce délai serait nulle.*

*En ce qui concerne le point de départ du délai, l'alinéa généralise le principe appliqué par la jurisprudence dans certains cas particuliers, suivant lequel la prescription ne court pas contre celui qui ignore l'événement ouvrant le droit l'action. En matière d'assurance de la responsabilité, le texte s'inspire aussi de la solution consacrée en jurisprudence. En matière d'assurance de personnes, le texte reprend une formule qui concilie les intérêts des parties au contrat. Ainsi, dans le cas d'une assurance décès le délai de prescription ne commence courir qu'à partir du moment où le bénéficiaire prend connaissance des droits qui résultent pour lui du contrat visé.*

*Le point 2 concerne la prescription de l'action résultant du droit propre de la personne lésée contre l'assureur. Le principe de la prescription quinquennale été retenu sous réserve de l'application de délais différents fixés par des lois particulières. Le projet introduit le principe selon lequel la prescription ne court pas contre celui qui est dans l'ignorance de son droit contre l'assureur*<sup>23</sup>.

*Le point 3 fixe à trois ans le délai de prescription de l'action récursoire de l'assureur contre l'assuré.* »<sup>24</sup>

Il peut donc être retenu que bien que la loi admette le report du début du délai de prescription jusqu'à la connaissance par la partie lésée de son droit envers l'assureur, elle institue, en même temps, un délai de prescription décennale rigide<sup>25</sup>. En d'autres termes, le délai décennal a été instauré afin de contrebalancer la possibilité de report du point de départ du délai de prescription. Ce « double délai » institué par la loi tend à établir un équilibre entre les intérêts divergents de l'assureur et de la personne lésée<sup>26</sup>.

Comme dit, la personne victime d'un fait dommageable est libre d'agir contre le tiers responsable à titre personnel ou de faire usage de son action directe contre l'assureur de ce dernier. Il se peut que l'action de la personne lésée soit prescrite si elle est dirigée contre le responsable mais non si elle est dirigée contre l'assureur de ce dernier ou l'inverse. La Cour constitutionnelle belge<sup>27</sup> s'est prononcée notamment sur la différence de traitement résultant du délai de prescription contractuelle de 10 ans (article 2262 bis 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> de l'ancien Code civil belge) et du délai de prescription de l'action directe de cinq ans et a justifié la différence de traitement par le fait que la prescription de l'action directe s'applique non seulement à la responsabilité contractuelle mais également à la responsabilité extracontractuelle et par le fait que le législateur a pu attribuer des délais différents à ces différentes actions dès lors qu'il s'agit non pas d'agir contre l'auteur responsable du dommage mais contre un assureur, par le biais d'un droit propre. La Cour constitutionnelle belge reconnaît donc à l'action directe, du point de vue de la prescription, une autonomie certaine, par rapport au délai de prescription de responsabilité de l'assuré vis-à-vis du tiers préjudicié<sup>28</sup>.

---

23 Passages soulignés par la soussignée.

24 Documents parlementaires, n°4252, commentaire des articles, page 44.

25 Sous réserve des causes de suspension et d'interruption.

26 B. DUBUISSON et V. CALLEWAERT, « La prescription en droit des assurances », Revue générale des assurances et des responsabilités, 2011/1, n°42.

27 Cour constitutionnelle belge, 28 février 2008, R.G. n°33/2008.

28 B. DEVOS, « La prescription de l'action directe et les cours suprêmes », Observations sous arrêt n° 99/2006 du 14 juin 2006 du Conseil Constitutionnel belge, Les assurances de dommages et de personnes, p. 405.

Comme relevé ci-dessus, l'interprétation de la notion de fait générateur du dommage n'a, semble-t-il, pas donné lieu à des nombreuses controverses en jurisprudence et doctrine belges.

Un des seuls arrêts mentionnés en doctrine a été rendu par la Cour de cassation belge le 13 janvier 1994<sup>29</sup> et a trait à la notion d'infraction pénale. Ainsi a-t-il été jugé, en matière de coups et blessures involontaires, que « *le point de départ du délai de prescription de l'action publique basée sur une infraction aux articles 418 et 420 du Code pénal, est la date d'apparition du dommage. En effet, « bien que l'infraction de coups et blessures involontaires soit une infraction instantanée, le délai de prescription ne prend cours qu'à dater de l'apparition du dommage, l'infraction n'existant qu'à ce moment* ».

Appliquée dans le contexte de l'assurance de la responsabilité, cette solution a pour conséquence que le délai de dix ans visé par la loi ne commence effectivement à courir qu'au jour de l'apparition du dommage résultant de l'infraction pénale. Si ce dommage tarde à se révéler, la victime peut donc disposer d'un délai de prescription d'une durée bien supérieure à la période de dix ans à compter du fait générateur<sup>30</sup>.

Cet arrêt rendu en matière pénale ne paraît cependant pas être transposable au cas d'espèce.

De même, la doctrine a clairement exposé que « *il faut enfin relever que les délais maximaux de 10 ans et de 20 ans<sup>31</sup> prennent cours à partir du fait générateur. Il s'en suit qu'une victime qui subit un dommage, plus de 20 ans après le fait générateur, ne peut plus rechercher la responsabilité du responsable, ni a fortiori d'action directe* »<sup>32</sup>.

Face à des textes légaux certes différents, la Cour de cassation française s'est prononcée sur la notion de « *fait dommageable* » dans le contexte d'une question de l'étendue de la garantie dans le temps. Aux termes de son arrêt du 12 octobre 2017, elle a retenu que « *le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage* »<sup>33</sup>. Antérieurement déjà, la Cour de cassation française avait dit que « *le fait dommageable se définit comme l'événement qui est la cause génératrice du dommage* »<sup>34</sup>, ce qui le différencie de la réalisation de celui-ci<sup>35</sup>. A remarquer que l'article L.124-1-1 du Code des assurances français dispose que « *le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage* », autrement dit qu'il s'agit du fait générateur.

---

29 Cass., 13 janvier 1994, Pas., 1994, I, p. 23.

30 B. DUBUISSON et V. CALLEWAERT, « La prescription en droit des assurances », *Revue générale des assurances et des responsabilités*, 2011/1, n°34.

31 Article 2262bis 1<sup>er</sup> paragraphe alinéas 2 et 3 de l'ancien Code civil belge : « Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, toute action en réparation d'un dommage fondée sur une responsabilité extracontractuelle se prescrit par cinq ans à partir du jour qui suit celui où la personne lésée a eu connaissance du dommage ou de son aggravation et de l'identité de la personne responsable.

Les actions visées à l'alinéa 2 se prescrivent en tout cas par vingt ans à partir du jour qui suit celui où s'est produit le fait qui a provoqué le dommage ».

32 B. DEVOS, « La prescription de l'action directe et les cours suprêmes », *Observations sous arrêt n° 99/2006 du 14 juin 2006 du Conseil Constitutionnel belge, Les assurances de dommages et de personnes*, p. 413.

33 Cass. fr., 3e civ., 12 octobre 2017, n° 16-19.657, *Juris-Data* n°2017-019869.

34 Cass. fr., 3e civ., 14 novembre 1995, *RGAT*, 1996, p. 196.

35 H. GROUTEL, *Assurance de responsabilité – Etendue de la garantie dans le temps*, *Responsabilité civile et assurances*, n°1, Janvier 2018, comm.29.

Il en découle que le fait dommageable n'est pas le dommage en lui-même ou sa révélation, mais est constitué par le fait générateur. Le fait dommageable est donc l'événement qui a permis le dommage<sup>36</sup>.

Sur base des développements ci-dessus, il faut conclure que, même si le fait générateur du dommage peut être concomitant à l'apparition du dommage, il ne l'est pas ipso facto<sup>37</sup>.

Le troisième moyen, pris en sa première branche, en ce qu'il reproche aux juges d'appel d'avoir retenu que la date du fait générateur du dommage correspondait à celle de l'apparition des premiers désordres, est partant, de l'avis de la soussignée, fondé.

Au vu de cette conclusion, l'analyse de la seconde branche du troisième moyen s'avère superflue. Néanmoins, pour autant que Votre Cour ne suive pas le raisonnement ci-dessus, il convient de prendre position comme suit quant à la deuxième branche du moyen.

La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel un défaut de base légale, respectivement d'avoir :

*« En motivant insuffisamment sa décision sur les raisons de fait qui auraient justifié la fixation de la date du fait générateur du dommage à partir de la date d'apparition d'un dégât, et ce en ne faisant aucune distinction entre les deux dommages dont la réparation était demandée, la Cour d'appel a entaché son arrêt d'un manque de base légale au regard de l'article 44.2 de la loi. »*<sup>38</sup>

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires à la mise en œuvre de la règle de droit<sup>39</sup>.

Le cas d'ouverture du défaut de base légale doit être distingué de celui de la violation de la loi (refus d'application de la loi, fausse interprétation de la loi ou fausse application de la loi) : ainsi chaque fois que la Cour de cassation se trouve en présence d'un arrêt qui contient des constatations de faits complètes, qui lui permettent de vérifier si la loi a été ou non correctement appliquée, la cassation qu'elle est amenée à prononcer peut être fondée sur la violation de la

---

36 N. LEBLOND, Contrats d'assurance successifs, Revue de droit bancaire et financier, n°6, novembre-décembre 2017.

37 Dans le cadre d'une action directe basée sur une police RC garantie décennale, il peut être difficile de déterminer le fait générateur du dommage. La question de l'autonomie de l'action directe peut également donner lieu à des difficultés d'application. Pour illustrer ces difficultés, référence peut être faite à un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui, devant situer le fait générateur du dommage dans le temps, a pris comme point de départ du délai de prescription, la date de réception : *« Le moment à prendre en compte est celui de la réception avec réserves de la maison des consorts (...), alors que le promoteur par cet acte, déclare de manière univoque qu'il a achevé à son sens la construction de l'immeuble. Il s'ensuit que l'action contre l'assureur du promoteur tout comme l'action en garantie décennale et biennale court à partir de la réception des travaux. Contrairement aux prétentions des parties, il n'y a pas de débat possible quant à la date du fait générateur du dommage. L'action des consorts (...) repose sur la garantie biennale et décennale contre son promoteur. Le prérequis de la prédite action est la réception. Il s'ensuit que le fait générateur du dommage et du délai d'action résultant du droit propre que la personne lésée possède contre l'assurance débute au jour de la réception, soit au 9 juin 2008. Par conséquent, le délai de prescription de 5 ans prévu de l'article 44.2 de la loi du 27 juillet 1997 a pris cours le 9 juin 2008 et a expiré le 9 juin 2013. »* (tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 1<sup>er</sup> février 2023, n° 2023TALCH08/00020, n°123.104, 124.886, 156.436 et 161.517 du rôle, page 67).

38 Page 11, paragraphe 5 du mémoire en cassation.

39 Voir, à titre d'illustration : Cour de cassation, n°93/2025 du 22 mai 2025, CAS-2024-00151 du registre ; Cour de cassation, n°11/2024 du 11 janvier 2024, CAS-2023-00031 du registre.

loi, par fausse application ou fausse interprétation des dispositions visées. Chaque fois au contraire que la Cour régulatrice se trouve en présence de constatations de fait incomplètes ou imprécises, qui la mettent dans l'impossibilité d'exercer pleinement son contrôle de la qualification des faits ou de l'application de la loi, la censure pour défaut de base légale s'impose. Le raisonnement de l'arrêt est illégal dans le premier cas, il est boiteux dans le second.<sup>40</sup>

En l'espèce, les juges d'appel ont retenu que :

*« Le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) l'action contre SOCIETE1.) pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance. »*

Au vu des développements ci-dessus relatifs à la première branche du moyen, il apparaît que les juges d'appel n'ont, à tout le moins, pas suffisamment précisé le raisonnement qui leur a permis de retenir que la date de la première apparition du dommage coïncide avec la date du fait générateur du dommage au sens de l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi de 1997. Ils n'ont pas non plus précisé de quelle action directe (garantie décennale ou troubles de voisinage) ils étaient saisis. Votre Cour est partant dans l'impossibilité de contrôler si la disposition légale visée au moyen a été correctement appliquée.

A titre subsidiaire, le troisième moyen, pris en deuxième branche, est fondé.

### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution (dans sa version de 2007) et de l'article 249 du NCPC, combiné avec l'article 587 du même code,

en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont dit recevable la demande de la défenderesse en cassation contre la demanderesse en cassation,

au motif que le fait générateur du dommage étant survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par les infiltrations), l'action contre la demanderesse en cassation pouvait dès lors être valablement intentée contre cette dernière jusqu'au mois de mars 2017, conformément à l'article 44.2 alinéa 2 de la Loi de 1997,

alors que la Cour d'appel ne pouvait pas, sans motiver autrement sa décision, se baser sur la date d'apparition de ce qu'elle semble avoir considéré comme seul désordre, pour faire courir le délai prévu à l'article 44.2 de la Loi de 1997 dont le point de départ est la date du fait générateur du dommage et en l'occurrence de deux dommages distincts, l'un découlant de vices et malfaçons permettant la mise en œuvre de la garantie décennale, l'autre découlant d'un incident totalement indépendant et permettant la mise en œuvre de la responsabilité pour troubles de voisinage.

Pour autant que Votre Cour suive les conclusions ci-dessus quant au troisième moyen de cassation, il n'y aurait plus lieu d'analyser le deuxième moyen.

---

40 Jacques et Louis BORÉ, La cassation en matière civile, Paris, Dalloz, 6<sup>e</sup> édition, 2023/2024, n° 78.61, page 443.

Les développements suivants sont partant faits à titre subsidiaire.

Le moyen porte sur un défaut de motifs qui est un vice de forme. L'absence de motifs peut revêtir la forme d'un défaut total de motifs, d'une contradiction de motifs, d'un motif dubitatif ou hypothétique ou d'un défaut de réponse à conclusion. Un jugement est régulier en la forme dès qu'il comporte un motif, exprès ou implicite, si incomplet ou si vicieux soit-il, sur le point considéré<sup>41</sup>.

Il ne se dégage pas clairement de la lecture du moyen quelle forme de défaut de motifs est visée. De plus, il y est indiqué que la Cour d'appel « *ne pouvait pas, sans motiver autrement sa décision, se baser sur (...)* », ce qui laisse entrevoir plutôt un défaut de base légale, donc un vice de fond.

S'il pouvait être argué, par une lecture stricte du moyen, que celui-ci articule, d'une part, le défaut de motifs et, d'autre part, le défaut de base légale, en ce qu'il est tiré de l'insuffisance de motifs, et serait partant irrecevable pour mettant en œuvre deux cas d'ouverture distincts<sup>42</sup>, il résulte cependant de l'exposé du moyen qu'il vise le défaut de motifs. En effet, il est reproché à la Cour d'appel de ne pas avoir motivé la raison pour laquelle, en présence de deux sinistres, de deux dommages et de deux faits générateurs bien distincts, elle a retenu l'existence d'un seul fait générateur du dommage survenu/apparu au mois de mars 2007.

Or, il faut d'emblée constater qu'aux termes de l'assignation introductive d'instance du présent litige, la BEI, ne faisant état que de dégâts survenus à partir de mars 2007<sup>43</sup>, a sollicité la condamnation de SOCIETE1.) sur base de la police RC Décennale de l'Immeuble<sup>44</sup> et que le tribunal, dans son jugement du 17 juin 2020, également constaté que la BEI sollicite « *le paiement des frais de remise en état en vertu de l'assurance garantie décennale couvrant les travaux réalisés et ayant causé le dommage* »<sup>45</sup>.

La prémisse de la demanderesse en cassation selon laquelle la Cour d'appel devait apprécier deux dommages, l'un tenant à une garantie décennale et l'autre tenant à un trouble de voisinage, n'est partant pas correcte. Les juges d'appel, qui n'étaient saisis que d'une action directe basée sur la police RC décennale, n'avaient pas à se prononcer sur deux dommages différents.

Pour le reste, le moyen critique également l'absence de motivation ayant conduit les juges d'appel à faire courir le délai de prescription décennale à partir de la date d'apparition du dommage. En cela, il est fondé, aucune explication n'ayant été fournie par la Cour d'appel dans ce contexte.

---

41 Jacques et Louis BORÉ, La cassation en matière civile, Paris, Dalloz, 6<sup>e</sup> édition, 2023/2024, n°77.41 et 77.70.

42 A titre d'illustration : Cour de cassation, 25 février 2021, n°33/2021, CAS-2020-00054 du registre (réponse au premier moyen), Cour de cassation, 10 juillet 2025, n°121/2025, CAS-2025-00007 du registre (réponse au deuxième moyen).

43 Voir assignation du 24 février 2017, p. 2.

44 Voir assignation du 24 février 2017, p. 6 et 7.

45 Voir jugement du 17 juin 2020, p. 10.

### **Sur les quatrième et cinquième moyens de cassation réunis :**

Ces moyens de cassation sont formulés « *pour autant que l'arrêt du 10 mars 2021 ne serait pas cassé* ». Etant donné que, de l'avis de la soussignée, le troisième moyen de cassation est fondé, les conclusions qui suivent ne sont formulées qu'à titre subsidiaire.

Le quatrième moyen vise un défaut de base légale au regard de l'article 1351 du Code civil,

en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 5 mars 2025, ont retenu que la question de la recevabilité de l'action de la défenderesse en cassation a été définitivement tranché par l'arrêt du 10 mars 2021,

au motif qu'il ne leur appartient pas, au vu de l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt du 10 mars 2021, de se prononcer une nouvelle fois sur la détermination de la date du fait générateur du dommage ouvrant droit à la garantie décennale ou découlant du trouble de voisinage,

alors que l'autorité de chose jugée ne peut en l'espèce que tenir à la recevabilité de l'action concernant les désordres causés par des infiltrations et de la sorte uniquement pour les désordres causés par le trouble de voisinage puisque la Cour d'appel a, dans son arrêt du 10 mars 2021, relevé que le fait générateur du dommage est survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) pour déclarer recevable l'action contre le demanderesse en cassation conformément à l'article 44.2 de la Loi de 1997.

Le cinquième moyen de cassation vise également un défaut de base légale au regard de l'article 1351 du Code civil,

en ce que les juges d'appel, dans leur arrêt du 5 mars 2025, ont retenu que la demanderesse en cassation estime à tort qu'il faudrait analyser le dispositif de l'arrêt dans le sens qu'il ne peut viser que le sinistre de 2007 et ce indépendamment de l'autorité de chose jugée liée au jugement de 2016,

au motif qu'il est dit au dispositif de l'arrêt du 10 mars 2021 que la demande est recevable et qu'au vu des motifs de l'arrêt, il n'y a pas lieu à interprétation du dispositif de l'arrêt,

alors que si dans le dispositif la demande a été déclarée recevable sans distinction ou limitation, il reste que dans les motifs servant de base et d'appui directs à ce dispositif, la Cour d'appel a relevé que le fait générateur du dommage est survenu au mois de mars 2007 (date d'apparition non contestée des premiers désordres causés par des infiltrations) pour en conclure que l'action contre la demanderesse en cassation pouvait être valablement intentée jusqu'au mois de mars 2017, de sorte que la Cour d'appel a nécessairement visé uniquement le dommage ayant entraîné le désordre des infiltrations et donc celui lié au trouble de voisinage.

Par ces deux moyens, la partie demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel un défaut de base légale au regard de l'article 1351 du Code civil, respectivement du principe d'autorité de chose jugée, aux motifs que l'arrêt du 5 mars 2025 aurait mal interprété l'arrêt du 10 mars 2021, alors que la décision sur la recevabilité de l'action de la BEI à l'encontre de la société SOCIETE1.), toisée par l'arrêt du 10 mars 2021, ne pouvait concerner que les désordres liés au trouble de voisinage et non les désordres liés aux vices de construction.

Or, la demanderesse en cassation procède à une lecture et interprétation erronées de l'arrêt attaqué du 10 mars 2021. Comme relevé ci-dessus, la procédure dont Votre Cour est actuellement saisie a été intentée par l'assignation du 24 février 2017, de telle manière que les précisions données, le cas échéant, dans l'assignation du 18 août 2011 ne sont pas pertinentes. La BEI sollicite, dans le cadre de la présente demande, la condamnation de la SOCIETE1.) au paiement des frais de remise en état en vertu de l'assurance garantie décennale couvrant les travaux réalisés et ayant causé le dommage<sup>46</sup>.

S'il est regrettable que l'arrêt attaqué du 10 mars 2021 n'ait pas expressément repris cette précision, la saisine de la Cour d'appel était clairement limitée.

L'arrêt attaqué du 10 mars 2021 ne peut donc en aucun cas être interprété comme le préconise la demanderesse en cassation, à savoir que la demande de la BEI ne serait recevable qu'en ce qui concerne la demande fondée sur un trouble de voisinage. Au contraire, elle a été jugée recevable sur le fondement de la garantie décennale.

Si le jugement du 24 mars 2023 et l'arrêt attaqué du 5 mars 2025 considèrent que les juges d'appel, dans leur arrêt du 10 mars 2021, ont retenu une seule date pour le fait générateur ouvrant droit à garantie décennale et pour celui occasionnant le trouble de voisinage, il reste que cette analyse n'a pas eu de conséquence sur la décision finale étant donné qu'il a été correctement retenu par les juges de première instance que « *c'est donc à tort que la BEI soutient pouvoir réclamer l'intégralité du montant de 1.016.111,43.- euros sur le seul fondement de la garantie décennal applicable aux travaux de construction de l'immeuble qu'elle a acquis en état futur d'achèvement* »<sup>47</sup>.

Les moyens de cassation, tels que formulés, manquent en fait.

### **Conclusion :**

Le pourvoi est recevable.

Le premier moyen de cassation n'est pas fondé.

Le troisième moyen, pris en sa première branche, sinon pris en sa deuxième branche, est fondé.

A titre subsidiaire, le deuxième moyen est fondé.

Les quatrième et cinquième moyens sont superfétatoires, sinon manquent en fait.

Pour le Procureur général d'Etat  
le premier avocat général

Nathalie HILGERT

---

<sup>46</sup> Voir jugement du 17 juin 2020, p. 10.

<sup>47</sup> Voir jugement du 24 mars 2023, p. 14.