

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-huit avril deux mille dix.

Numéros 26944, 27229 et 27316 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

I)

*E n t r e :*

*A société anonyme, établie et ayant son siège social à (...),  
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre  
Kremmer de Luxembourg en date du 13 juin 2002,  
comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg,*

*e t :*

**1) SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE X,**  
*immeuble sis à (...),*

*intimé aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,  
comparant par Maître Christian Jungers, avocat à Luxembourg,*

**2) B société anonyme, compagnie d'assurances, établie et ayant son  
siège social à (...),**

*intimée aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,  
comparant par Maître Gilbert Reuter, avocat à Diekirch,*

II)

*E n t r e :*

**C société anonyme, ingénieurs conseil, établie et ayant son siège social  
à (...),**

*appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre  
Kremmer de Luxembourg en dates des 25 et 28 octobre 2002,  
comparant par Maître Pierre Thielen, avocat à Luxembourg,*

*et :*

- 1) **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE X**,  
immeuble sis à (...),  
*intimé aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,*  
*comparant par Maître Christian Jungers, avocat à Luxembourg,*
- 2) **D société à responsabilité limitée**, établie et ayant son siège social à (...),  
*intimée aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,*  
*comparant par Maître Charles Unsen, avocat à Luxembourg,*
- 3) **A société anonyme**, établie et ayant son siège social à (...),  
*intimée aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,*  
*comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg,*
- 4) **B société anonyme**, compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à (...),  
*intimée aux fins du susdit exploit Pierre Kremmer,*  
*comparant par Maître Gilbert Reuter, avocat à Diekirch, et*

III)

*Entre :*

- D société à responsabilité limitée**, établie et ayant son siège social à (...),  
*appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos Calvo de Luxembourg en date du 28 novembre 2002,*  
*comparant par Maître Charles Unsen, avocat à Luxembourg,*

*et :*

- 1) **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE X**,  
immeuble sis à (...),  
*intimé aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,*  
*comparant par Maître Christian Jungers, avocat à Luxembourg,*
- 2) **A société anonyme**, établie et ayant son siège social à (...),  
*intimée aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,*  
*comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg,*
- 3) **C société anonyme**, ingénieurs conseil, établie et ayant son siège social à (...),  
*intimée aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,*  
*comparant par Maître Pierre Thielen, avocat à Luxembourg,*
- 4) **B société anonyme**, compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à (...),  
*intimée aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,*  
*comparant par Maître Gilbert Reuter, avocat à Luxembourg.*

## LA COUR D'APPEL:

Revu le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 11 avril 2002.

Revu l'arrêt de la Cour d'appel du 27 octobre 2004.

Vu l'arrêt de la Cour de cassation du 11 mai 2006 cassant le prédit arrêt et renvoyant les parties devant la Cour d'appel autrement composé.

Vu les conclusions récapitulatives prises par les parties litigantes.

### I) Faits et rétroactes procéduraux du litige avant cassation

Vers le début des années 1990, D SARL avait fait construire un immeuble à appartements à (...), dénommé résidence X.

La société D avait chargé A SA de la réalisation du gros œuvre, suivant les renseignements donnés en cause, et elle avait chargé E de la conception du projet de construction, de la direction et de la surveillance des travaux.

Suivant les parties, ce fut l'architecte E qui, de son côté, avait chargé la société C SA de la mission d'ingénieur d'établir les calculs de stabilité, de dresser les plans d'exécution de l'ouvrage, y compris les plans de coffrage et d'armature. A noter que le contrat passé avec la société C n'a pas été versé en cause nonobstant les demandes y relatives au cours de la procédure de la mise en état.

Relativement audit projet de construction, la société D avait conclu avec la compagnie d'assurances B SA le 16 juillet 1993 un contrat d'assurance portant, d'une part, sur la responsabilité décennale à laquelle les assurés A, E, C et la société D elle-même pourraient être tenus vis-à-vis du maître de l'ouvrage ou de l'acquéreur et, d'autre part, sur la responsabilité délictuelle à laquelle lesdits assurés pourraient être tenus envers le maître de l'ouvrage, l'acquéreur ou les tiers pour les dommages consécutifs à un sinistre couvert par la responsabilité décennale.

Il est admis en cause que la réception de l'ouvrage eut lieu en 1994, sans réserves.

Les différents copropriétaires avaient acquis les appartements moyennant contrats de vente d'immeuble à construire conclus avec le promoteur D.

Sur assignation en référé du 2 avril 1998, introduite par le syndicat des copropriétaires de la résidence X (ci-après le syndicat) contre D SARL pour cause de malfaçons et après mise en intervention par cette dernière de AA SARL (Immobilière) – soit une société dite en liquidation, différente de A SA –, qui avait laissé défaut sans participer aux opérations d’expertise, et de C, société civile (au lieu de société anonyme) et de B SA, une mesure d’expertise fut instituée par ordonnance du 11 juin 1998.

Suivant rapport d’expertise de l’expert judiciaire Gilles Kintzelé du 9 juin 2000, le coût de réparation des malfaçons avait été évalué à 871.915 frs HT.

Par actes d’huissier séparés intervenus en janvier 2001, le syndicat des copropriétaires avait fait assigner devant le tribunal d’arrondissement de Luxembourg D SARL, A SA, la société civile C et B SA pour, en substance, se voir condamner à réaliser les travaux de remise en état, sinon, sur base de la responsabilité contractuelle, pour se voir condamner *in solidum*, par équivalent, au paiement de 871.915 frs HT (21.614,21 €) ainsi que des frais d’expertise de 103.462 frs, ces montants avec les intérêts légaux à partir du 9 juin 2000, date du rapport d’expertise.

En plus, le syndicat avait demandé dans l’assignation la condamnation des assignés *in solidum* au paiement de dommages-intérêts de un million de francs sur base, entre autres, de l’article 1147 C. civ.

#### A) Moyens de procédure

1) Quant à la régularité de l’assignation, le tribunal d’arrondissement avait dit non fondés, entre autres moyens, ceux visant à voir dire « irrecevable » la demande en justice pour cause de libellé obscur et pour défaut d’autorisation du syndic à agir en justice.

Au dispositif de son jugement du 11 avril 2002, le tribunal d’arrondissement, statuant sur ces moyens, avait reçu la demande en la forme.

2) Dans son arrêt du 27 octobre 2004, la Cour d’appel, avait confirmé le jugement du tribunal d’arrondissement, d’une part, quant au rejet de l’exception de libellé obscur, critiqué en instance d’appel par A, en retenant que la demande en réparation était fondée pour le tout et envers toutes les parties sur « la responsabilité contractuelle des divers défendeurs » et, d’autre part, quant au rejet du moyen de défaut d’autorisation du syndic, critiqué également en appel par A.

La Cour avait encore confirmé la décision des premiers juges ayant déclaré le rapport d'expertise judiciaire opposable à A SA.

### B) Fins de non-recevoir

Quant à la question de savoir si le syndicat dispose d'une action en responsabilité contractuelle contre A, le tribunal d'arrondissement avait retenu que le « syndicat » s'était vu transmettre par l'effet des ventes d'immeubles à construire passés avec le promoteur D, comme accessoire des parts d'immeubles vendues, le droit de garantie qui revenait à D comme maître de l'ouvrage envers l'entrepreneur de construction A en vertu du contrat d'entreprise passé entre ces derniers.

Quant à la société d'ingénieurs C intervenue apparemment sur le chantier, non pas en vertu d'un contrat passé avec D, comme le tribunal d'arrondissement l'avait erronément admis, mais à la demande de l'architecte, le tribunal d'arrondissement avait appliqué le même mécanisme de transmission du droit de garantie, alors que D n'avait pas d'action contractuelle contre le bureau d'ingénieurs.

Le syndicat avait donc, dans les motifs du jugement déféré, été déclaré recevable à poursuivre en responsabilité contractuelle à la fois A et C.

### C) Au fond

#### 1) Les malfaçons et dégâts

Il ressort du rapport d'expertise judiciaire que les malfaçons consistent pour l'essentiel dans des fissures qui s'étaient produites dans les locaux tant privés que communs. Leur cause réside dans une défectuosité des dalles qui avaient subi un affaissement et, en plus, quant aux fissures au dernier étage d'habitation, dans un défaut d'isolation de la dalle entre le grenier et les locaux en dessous.

L'affaissement des dalles aux étages est imputable, selon l'expert, à leur épaisseur, insuffisante pour porter les charges murales sans subir de « flèches ». Les déformations des dalles s'étaient répercutées sur les cloisons qui subissaient des fissures comme il n'y avait pas de joint entre les cloisons et la structure portante. Ces fissures, note l'expert, s'étaient stabilisées. Elles étaient apparues dans tout l'immeuble – sauf dans le garage – surtout dans les murs non porteurs.

Au-dessus du troisième étage d'habitation, la toiture abrite un grenier avec isolation thermique du toit. Une isolation particulière de la dalle s'imposait également à cause des balcons qui, aménagés en retrait de la

façade, exposent la dalle du grenier aux intempéries. Les différences de températures avaient provoqué des « variations dimensionnelles de la dalle du grenier causant des fissurations dans les locaux en dessous », au 3<sup>e</sup> étage.

Les fissures, à leur tour, avaient entraîné des dégâts aux revêtements muraux (carrelage, papier peint, scandatex).

La façade avait été endommagée par des remontées d'humidité dues à des défauts de raccords d'étanchéité.

Au titre des moyens de remise en état, l'expert préconisait la création « de joints de dilatation ... aux coins et aux raccords des piliers et poutres ». L'expert avait fixé le coût du traitement des fissures à ragréer avant de refaire les papiers peints lors d'une prochaine remise en peinture. Il avait évalué les « moins-values » pour endommagement des carrelages et papiers peints et fixé le coût de réfection des points critiques de la façade.

## 2) Responsabilités et indemnisation

### a) Appréciation du tribunal d'arrondissement

1) Le tribunal d'arrondissement, retenant que les malfaçons du gros œuvre et les dégâts qui s'en étaient suivis n'avaient pas affecté la solidité de l'ouvrage, avait dit l'article 1792 C. civ. inapplicable et avait appliqué dans les relations entre le syndicat et D pour les prédites malfaçons le régime de la garantie du droit commun de la vente. D avait été déclarée responsable desdites malfaçons pour violation de l'obligation de livrer un ouvrage exempt de vices.

A et C avaient été déclarées responsables desdites malfaçons au motif qu'il leur incombait de « dénoncer les erreurs de conception ».

2) S'appuyant sur les indications du rapport d'expertise, le tribunal d'arrondissement n'avait pas accordé de réparation pour les malfaçons ayant trait, selon lui, soit à des menus ouvrages pour lesquels la garantie biennale était expirée, soit à des vices qualifiés apparents et à des non-finitions qui auraient été couverts par la réception de l'immeuble, soit à des endommagements accidentels survenus en cours d'occupation de l'immeuble.

La demande en dommages-intérêts de un million de francs avait été rejetée pour défaut de motivation.

D, A et C avaient été condamnées in solidum à payer au syndicat des copropriétaires le montant de 19.835,82 € (800.175 frs) avec les intérêts légaux à partir du 9 juin 2000, date du rapport d'expertise.

*b) Appréciation de la Cour d'appel*

La Cour d'appel, dans son arrêt précité, avait retenu que le syndicat n'avait d'action en responsabilité contractuelle ni contre C ni même contre A, ce à défaut de ventes successives.

Par voie de conséquence, l'action du syndicat dirigée contre C, fondée sur la responsabilité contractuelle, avait été déclarée irrecevable.

Quant à la demande du syndicat dirigée contre A, la Cour (après avoir retenu dans l'examen du moyen de libellé obscur de l'assignation que la demande du syndicat était fondée contre toutes les parties sur la base contractuelle) avait fait application à cette dernière de la responsabilité délictuelle pour faute.

Sur le plan de la réparation à accorder, la partie syndicat avait relevé appel incident pour se voir accorder le montant indemnitaire retenu par l'expert judiciaire de 21.614,21 € (871.915 frs HT), outre des dommages-intérêts de un million de francs pour troubles consécutifs aux dégâts.

La Cour avait approuvé le tribunal d'arrondissement d'avoir dit la demande en réparation non fondée pour ce qui concerne certains vices respectivement apparents ou relevant de la garantie biennale, mais en les restreignant au nombre de sept (sans les nommer) dont l'import était évalué *ex aequo et bono* à 500 € (contre 1.778,88 € retenu par les premiers juges) en sorte que la réparation des malfaçons et dégâts accordée par la Cour se montait à 21.114,21 € avec les intérêts légaux courant, par réformation, à partir de la demande en justice.

Enfin, quant au surplus de la demande en indemnisation, la Cour avait accordé au syndicat pour les troubles et tracasseries (v. conclusions du 11 mars 2003) entraînés par la remise en état des divers appartements des dommages-intérêts d'un forfait de 5.000 €.

### 3) Garanties dues par B

#### a) Quant à l'action exercée contre elle par le syndicat

Le tribunal d'arrondissement avait dit cette demande irrecevable, au motif du défaut de relations contractuelles entre parties et du défaut de disposer d'une action directe de nature contractuelle en garantie décennale contre la compagnie d'assurances.

Dans son arrêt du 27 octobre 2004, la Cour d'appel avait omis de statuer sur l'appel incident du syndicat en qu'il visait à obtenir condamnation de B (conclusions du 16 déc. 2003).

#### b) Quant aux demandes récursoires exercées respectivement par A et D contre B

Le tribunal d'arrondissement avait dit ces demandes non fondées au motif principal que A et D n'étaient pas tenues envers le syndicat en vertu de la garantie décennale seule couverte par le contrat d'assurance.

D et A avaient critiqué en instance d'appel le rejet de leurs demandes récursoires respectives formées contre B.

Quant à A dont la responsabilité envers le syndicat était retenue par la Cour sur la base délictuelle, sa demande envers l'assureur de la garantie décennale avait été déclarée non fondée.

Quant à D, la Cour avait également dit son recours contre l'assureur non fondé en adoptant la motivation des premiers juges ayant dit que la responsabilité de D sur base du droit commun de la vente n'est pas couverte par le contrat d'assurance.

En résumé, le bureau d'études C avait été déchargé des condamnations prononcées à son encontre, les sociétés D et A avaient été condamnées *in solidum* envers le syndicat au paiement de la somme de 21.114,21 € (malfaçons et dégâts) avec les intérêts au taux légal comme il est indiqué ci-dessus), outre une indemnité de 5.000 € (dommage moral).

Quant aux frais d'expertise judiciaire, la Cour avait maintenu la condamnation *in solidum* de D et de A.

Sur pourvoi en cassation de seule A dirigé contre le syndicat en présence de B, la Cour de cassation, par arrêt du 11 mai 2006, avait cassé l'arrêt du 27 octobre 2004 pour avoir fondé d'office la condamnation de A sur la base délictuelle, ce en violation du principe du contradictoire.

La cassation avait été prononcée pour ce motif avec la précision qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur les autres moyens. Cette formule signifie que la cassation s'étend à l'ensemble des dispositions attaquées par les divers moyens, l'examen de certains d'entre eux n'ayant pas été jugé nécessaire à cette fin (J. cl. pr. civ., fasc. 798, éd. 2003 ; même ouvrage, t. VII, fasc. 761, éd. 2009, n° 83).

## II) Conclusions et nouvelle appréciation du litige après cassation

### A) Quant à la procédure (exception dilatoire, exception de nullité, fins de non-recevoir)

1) B, dans ses conclusions récapitulatives, maintient l'exception de litispendance opposée à A consistant en ce que cette dernière, en cours de procédure de cassation, avait formé une requête civile devant la chambre de la Cour d'appel ayant rendu l'arrêt attaqué en cassation et visant à la rétractation de celui-ci en ce qu'il avait prononcé condamnation de A avec rejet de son recours en garantie contre B, requête qui, jusqu'ici, a simplement fait l'objet d'une radiation sans désistement en bonne et due forme.

La Cour rappelle qu'il y a litispendance lorsque deux demandes exactement identiques – ayant mêmes parties, même objet et même cause – sont soumises à deux juridictions différentes de même degré et également compétentes pour en connaître.

En l'occurrence, l'exception de litispendance est à rejeter, ne serait-ce qu'au motif que la requête civile et l'affaire d'appel à juger au rescisoire après cassation sont pendantes devant la même et unique Cour d'appel.

Il n'y a pas non plus lieu de surseoir à statuer jusqu'à ce que le litige de rétractation soit résolu pour éviter une contradiction de décisions, étant donné que, suivant les propres conclusions de la partie A, la requête civile n'a désormais plus d'objet et qu'en plus, la décision à rendre par la présente chambre à laquelle l'affaire d'appel a été attribuée après cassation se substitue à la décision cassée dans la mesure de la portée de la cassation.

2) Dans ses conclusions récapitulatives après cassation, la partie A conclut, à nouveau, à « l'irrecevabilité » de la demande principale pour cause de libellé obscur (quant à la nature des relations contractuelles entre parties, la nature de la responsabilité recherchée dans le chef de A et le régime de la dette des coobligés) et pour cause de défaut d'autorisation du syndic à agir à son encontre (au motif que l'autorisation

d'agir contre AA SARL ne s'étendrait pas à A SA), moyens sur lesquels la Cour avait déjà statué.

Conformément aux conclusions de la partie syndicat, la Cour retient qu'a force de chose jugée sa décision antérieure ayant dit vis-à-vis de A que l'assignation de 1<sup>re</sup> instance est régulière sous le rapport de la précision de son libellé et de l'autorisation du syndic d'agir à son encontre.

En effet, la cassation laisse subsister comme passés en force de chose jugée toutes les parties ou tous les chefs de la décision qui n'ont pas été attaqués dans le pourvoi, sauf lien d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire avec d'autres éléments du dispositif et le chef cassé.

Ainsi, la cassation d'un arrêt sur une question de fond laisse subsister le rejet, dans la décision cassée, d'une exception de nullité ou d'une fin de non-recevoir non reprise devant la Cour de cassation, sans préjudice du droit de la partie adverse ayant obtenu gain de cause au fond avant cassation de proposer à nouveau, quant à elle, devant la juridiction de renvoi les exceptions rejetées dans la décision cassée.

Il suit de ces principes qu'en l'espèce où A n'a pas attaqué l'arrêt pour avoir dit non fondés le moyen d'irrégularité de forme de l'assignation de 1<sup>re</sup> instance pour cause de libellé obscur et le moyen d'irrégularité de fond pour cause de défaut de pouvoir de la partie demanderesse, la décision y relative dans l'arrêt est passée en force de chose jugée, car la cassation pour application irrégulière d'une base légale au fond ne peut avoir d'incidence sur la décision de régularité de l'assignation. Par conséquent, la présente chambre de renvoi est sans pouvoir pour examiner à nouveau lesdits moyens, ce au motif d'ordre public judiciaire de dessaisissement ou d'autorité de chose jugée en raison de ce que la décision a été rendue dans la même instance qui se poursuit devant la juridiction de renvoi. Le moyen de chose jugée a été d'ailleurs soulevé au cours de la procédure de mise en état par lettre du conseiller de la mise en état du 9 février 2010. Les moyens en question sont donc irrecevables.

3) B, dans le cadre de l'action exercée contre elle par le syndicat, conclut en ce sens que le syndicat pouvait seulement agir en garantie des vices affectant les parties communes et que le syndicat n'avait pas été autorisé à ce faire par les copropriétaires.

B est recevable à soulever le moyen du défaut d'autorisation du syndic à agir en justice. (v. *supra*). Le moyen est cependant à déclarer non fondé, ce par adoption des motifs du jugement de 1<sup>re</sup> instance constatant que le syndic a été régulièrement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires à agir à son encontre, étant précisé que

l'irrégularité a été couverte en cours d'instance par une ratification de l'assemblée des copropriétaires du 16 janvier 2002.

La Cour approuve également la décision de recevabilité des premiers juges quant à la qualité du syndicat à agir sur base de l'article 12, al. 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 16 mai 1975 (portant statut de la copropriété des immeubles bâtis) pour obtenir réparation des dommages affectant des parties privatives, ce au motif que les dommages occasionnés dans les parties privatives ont leur origine dans des malfaçons de parties communes (affaissement de dalles, défaut d'isolation de la dalle entre les 3<sup>e</sup> étage et le grenier) et que les dommages en résultant, notamment des fissures, affectent à la fois des parties communes et des parties privatives dans l'ensemble de l'immeuble, du rez-de-chaussée au 3<sup>e</sup> étage, et que les dommages présentent ainsi un caractère collectif.

Le syndicat a encore qualité pour agir en tant que personne juridique responsable des inconvénients anormaux de voisinage vis-à-vis des copropriétaires lésés du fait des dommages prenant leur origine dans des parties communes défectueuses.

4) Contrairement aux conclusions de B, le syndicat a qualité pour agir contre elle prise en tant qu'assureur des vices cachés quand bien même l'immeuble en copropriété a été vendu par lots séparés.

5) B a opposé la forclusion de l'action en garantie décennale et biennale.

Ces conclusions ne sont pas fondées en ce qui concerne la garantie décennale due pour les gros ouvrages, étant donné que l'action en responsabilité a été engagée en janvier 2001 dans le délai de dix ans courant à partir de la réception sans réserves de l'ouvrage en 1994.

Quant à la garantie biennale due pour les menus ouvrages, la partie syndicat n'a pas contesté la forclusion de la garantie biennale pour autant que les vices tombent dans le champ d'application de cette dernière garantie.

6) La partie syndicat a opposé, quant à D, la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée attachée à l'arrêt du 27 octobre 2004 (pour ce qui concerne le principe de la responsabilité contractuelle de cette dernière) tout en concluant (par appel incident) à obtenir plus ample condamnation de D (et de A).

Dès l'abord, avant de répondre à ce moyen, la Cour fait remarquer que la cassation a atteint le principe même de la condamnation de A. De ce fait, la cause et les parties syndicat et A sont remises au même état où elles étaient avant le prononcé de la disposition annulée.

En vertu du principe de son effet relatif, la cassation n'a, en principe, d'effet qu'à l'égard des parties en cause devant la Cour de cassation.

Il a néanmoins été admis généralement en jurisprudence qu'en dehors de l'application des notions d'indivisibilité et de dépendance nécessaire, la cassation d'un arrêt prononçant une condamnation *in solidum* profite à tous les codébiteurs *in solidum* de même qu'une condamnation solidaire profite aux codébiteurs solidaires entre lesquels s'applique la notion de représentation mutuelle (J. cl. pr. civ., fasc. 798, éd. 2003, n° 146). Selon la jurisprudence actuelle qui semble s'instaurer, la cassation ne profite aux simples coobligés *in solidum* qu'au cas de lien d'indivisibilité du côté du demandeur au pourvoi ainsi qu'en cas de dépendance et de connexité étroite entre les intérêts des parties concernées par les dispositions frappées de pourvoi ; c'est alors l'unité d'objet qui implique que la cassation obtenue par l'un profite à tous. (J. cl. pr. civ., t. VII, fasc. 761, éd. 2009, n° 54).

En l'espèce où D a été condamnée *in solidum* avec A dans l'arrêt du 27 octobre 2004, il se justifie de faire application de la notion d'unité d'objet dans la mesure où, malgré la pluralité des liens, la dette de réparation se rapporte au même objet (les malfaçons et dégâts) auquel s'applique tant vis-à-vis de A que de D le même régime légal de responsabilité, à savoir la responsabilité des architectes et entrepreneurs (régie par les articles 1792 et 2270 C. civ., sinon par la responsabilité contractuelle de droit commun au titre des malfaçons dites intermédiaires, même pour le vendeur d'immeubles à construire, avec limitation de l'exercice de l'action dans le délai de 10 ans de l'article 2270 C. civ. à compter de la réception de l'ouvrage).

La présente juridiction réserve jusqu'après l'examen du fond la question de savoir si D peut pâtir de la cassation sur pourvoi de seule A et si le syndicat peut profiter de l'arrêt de cassation.

7) La partie syndicat a repris dans ses conclusions récapitulatives l'appel incident du 16 décembre 2003 visant à la condamnation de B.

La présente juridiction de renvoi est tenue de statuer sur l'appel incident du syndicat, non critiqué en la forme, portant sur la décision de rejet de son recours contre B, appel incident qui, d'ailleurs, aurait pu être formé pour la première fois devant la juridiction de renvoi.

8) Le syndicat fonde son droit d'agir contre B sur une action directe contractuelle lui revenant en vertu de l'article 19 des conditions générales du contrat d'assurance. En ordre subsidiaire, il fonde son action directe sur l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1998) conférant à la personne lésée un droit propre contre l'assureur.

9) Les parties A et D ont réitéré leurs recours en garantie contre B pour le cas où elles seraient condamnées sur base des articles 1792 et 2270 C. civ. relatives à la responsabilité décennale.

B a conclu à sa « mise hors de cause envers toutes les parties en raison du résultat du pourvoi en cassation ».

Il est vrai, en ce qui concerne la société C, que, conformément aux conclusions des parties syndicat, A et C, l'arrêt de la Cour d'appel du 27 octobre 2004, ensemble l'arrêt de cassation, a autorité de chose jugée quant à l'irrecevabilité de la demande en indemnisation du syndicat en tant que fondée sur la base contractuelle. A noter d'ailleurs qu'aucune prétention n'a été formée devant la présente juridiction de renvoi contre C. Comme les autres parties ont un intérêt à ce que C demeure partie au litige, il n'y a pas lieu de mettre cette dernière hors de cause. L'arrêt à rendre lui sera déclaré commun.

Concernant le recours de A contre B, l'arrêt de rejet de la Cour d'appel du 27 octobre 2004 n'a pas autorité de chose jugée, ce en raison du lien de dépendance procédurale nécessaire entre, d'une part, la cassation de la condamnation de A remettant en question la responsabilité de celle-ci et, d'autre part, le recours dont A dispose en tant qu'assuré envers B. Comme la responsabilité de A est à apprécier à nouveau en fait et en droit par la juridiction de renvoi, il existe également une dépendance au fond entre le régime légal de la réparation des malfaçons et dégâts et la garantie de la responsabilité décennale due par l'assureur.

Le recours exercé par D contre B est recevable au stade après cassation pour la raison que sa propre condamnation envers le syndicat, quant à sa base juridique et son montant, se trouve remise en cause par suite de la cassation de la condamnation *in solidum* (v. *supra*).

Les conclusions de B visant à être mise hors de cause d'emblée ne sont donc pas fondées *a priori*.

10) B a opposé pour la 1<sup>re</sup> fois dans ses conclusions récapitulatives, sans autres précisions quant aux assurés, l'article 14.1 des conditions générales d'assurance disposant que « les assurés doivent, sous peine de

déchéance dès qu'ils ont connaissance de tout sinistre susceptible de donner lieu à indemnisation en application de la présente police, en informer d'urgence l'assureur et donner ensuite par écrit, dans le plus bref délai, tous renseignements utiles au sujet du sinistre ».

Il ressort des pièces du dossier versées en cause que, concernant les vices en question dans le présent litige, D, assignée en référé par le syndicat par acte d'huissier du 2 avril 1998, avait, de son côté, par assignation du 19 mai 1998, mis en intervention, AA SARL, la société civile C et B SA.

Quant à la période antérieure aux procédures judiciaires, il ressort des conclusions récapitulatives de la partie A que des travaux de réparation eurent lieu sur plainte en 1995, et qu'ensuite de nouvelles plaintes eurent lieu en juin 1997.

Le contrat d'assurance en cours au jour du sinistre en litige est régi par l'ancienne loi modifiée du 16 mai 1891.

Il est généralement admis que l'assureur doit établir que le retard de déclaration lui a causé un préjudice. Un tel préjudice n'est ni allégué ni établi en cause. A noter qu'un retard de déclaration est, d'ailleurs, inopposable à la victime ayant un droit propre sur l'indemnité d'assurance.

Le moyen de déchéance est donc à abjurer.

Aux termes dudit article 19 « toute indemnité relative aux garanties ... entre directement dans le patrimoine du maître de l'ouvrage ou du tiers préjudicié, à partir du moment où elle est due par l'assureur ... Les dispositions précitées constituent de la part des assurés stipulation irrévocable pour autrui ».

En vertu de cette stipulation, les copropriétaires, en tant que tiers lésés, ont un droit direct et propre contre B. Le même droit leur revient d'ailleurs en vertu de l'article 44 de l'ancienne loi précitée du 16 mai 1891 sur le contrat d'assurance, telle que modifiée par la loi du 7 avril 1976, régissant le présent litige.

Le syndicat est donc recevable à exercer une action directe de nature contractuelle contre B. Le jugement déféré est à réformer sur ce point.

### B) Au fond

Le syndicat conclut à la condamnation *in solidum* de D, A et de B au paiement de 871.915 frs, montant correspondant à l'évaluation des « moins-values » dans le rapport d'expertise, et de 103.462 frs, soit les frais d'expertise, avec les intérêts au taux légal à partir du 9 juin 2000, et, en plus, à la condamnation des sociétés précitées au montant de 1.000.000 frs (24.789,35 €) « à titre de dommages-intérêts » avec les intérêts tels que de droit.

Il fonde sa demande envers D et A principalement sur la base des articles 1792 et 2270 C. civ. et, subsidiairement, sur la théorie des vices intermédiaires, et contre B, sur l'article 19 des conditions générales du contrat d'assurance et sur l'action directe prévue à l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

Les parties D et A concluent envers B à être tenues quittes et indemnes par elle de toutes condamnations prononcées à leur encontre.

#### 1) Les responsabilités encourues

##### a) demande du syndicat contre A

Comme le reconnaît la partie A, le syndicat dispose envers les locataires d'ouvrage de l'action contractuelle directe qui appartenait au vendeur D et qui lui permet d'obtenir réparation des malfaçons survenues dans la construction de l'immeuble en copropriété (v. J. cl. civ. app. art. 544 à 577, fasc. 60, éd. 2007, n° 21 ; J. cl. responsabilité civile et assurances, fasc. 355-41, éd. 2007, n° 107).

En effet, les copropriétaires, en leur qualité d'ayants cause à titre particulier, se sont vu transmettre de plein droit tous droits et actions attachés à la chose qui appartenait à leur auteur. Le syndicat dans lequel sont groupés les copropriétaires peut exercer les actions collectives attachées au droit de propriété, bien qu'il ne soit pas propriétaire.

1) Les dalles ont subi un fléchissement. L'irrégularité à l'origine du fléchissement consiste dans une épaisseur insuffisante des dalles pour supporter la construction. L'épaisseur de 20 cm était notamment insuffisante eu égard au fait que dans le garage des piliers ont été supprimés pour faciliter la circulation des voitures. Ladite irrégularité est comparable à des vices du sol ou de fondations incapables de supporter la construction.

L'expert a noté que, s'il n'y a pas de joint entre les cloisons et la structure portante, « il est logique que les cloisons suivent cette déformation des dalles et que des fissures ... se manifestent ». Contrairement aux conclusions de la partie A, les fissures sont dues, essentiellement et au premier plan, à lire le rapport d'expertise, à l'insuffisance des dalles ayant accusé des « flèches » et, au second plan, pour les fissures liées à des « retraits de la structure en béton » qui ne peuvent être évités à la suite de la « prise en charge du bâtiment », à un défaut de joints de dilatation entre la structure portante et la structure non portante.

Quant à l'affirmation de la partie A suivant laquelle les dalles auraient de toute façon, quelle que fût leur épaisseur, subi des « flèches », la Cour renvoie aux conclusions de l'expert judiciaire disant que les déformations des dalles d'une épaisseur de 20 cm étaient inévitables en raison de l'importance des « portées des dalles » jusqu'à huit mètres résultant de la suppression de piliers dans le garage, et en raison de la charge de construction que les dalles devaient supporter.

La Cour tient encore à relever que la création des susdits joints de dilatation du gros œuvre aurait encore incombé à A elle-même en tant que constructeur du gros œuvre et non pas au plâtrier, comme l'affirme la partie A.

La malfaçon des dalles et tout ensemble les fissures dues à celle-ci, respectivement à l'absence de joint de dilatation, affectent un gros ouvrage et se trouvent donc soumises à la garantie de dix ans visée à l'article 2210 C. civ.

Elles relèvent de l'article 1792 C. civ. en raison de leur origine, à savoir surtout le fléchissement des dalles, et en raison de leur gravité, car elles comprennent des crevasses, et en raison de leur étendue, car elles affectent l'ensemble de l'immeuble du rez-de-chaussée au troisième étage, et en raison de l'importance des dommages connexes (v. dégâts causés aux revêtements muraux). Pour toutes ces raisons elles équivalent à un dépérissement au sens de l'article 1792 tel qu'il doit être interprété dans le contexte actuel des nouvelles techniques de construction où, généralement, il n'y a plus vraiment risque de perte pour cause de fissuration.

Les dégâts causés par les fissures, elles-mêmes dues au fléchissement des dalles insuffisamment épaisses et à l'absence de joint de dilatation du gros œuvre, même si des menus ouvrages (v. les revêtements des murs) sont atteints, sont à réparer par application du régime de garantie de l'article 1792 C. civ. régissant la malfaçon à l'origine des dégâts.

A, tenue d'une obligation de résultat, est présumée responsable desdites malfaçons et de leurs suites.

Ses conclusions visant à être déchargée de la responsabilité en raison des prétendus manquements du plâtrier dans la création de joints de dilatation ne sont pas pertinentes eu égard à ce qui vient d'être dit à propos du devoir de A même de créer des joints de dilatation du gros œuvre.

Ses conclusions visant à être déchargée de la responsabilité en raison des prétendus manquements de l'architecte dans la planification de joints de dilatation, la Cour relève qu'en sa qualité de professionnel de la construction, A devait se rendre compte de la nécessité desdits joints et, le cas échéant, en signaler l'omission, dans le plan d'exécution, à l'architecte. A noter que dans ses conclusions récapitulatives, la partie A n'a pas invoqué de faute de l'architecte ni de C en relation avec l'épaisseur de la dalle.

La Cour tient encore à relever que A ne peut pas être exonérée en partie seulement par la faute d'un tiers locateur d'ouvrage de sa responsabilité envers le syndicat ; A étant elle-même fautive, une exonération totale par la faute d'un tiers ne se conçoit pas vis-à-vis du syndicat.

Cela dit, il est sans intérêt, dans le présent litige, de faire procéder à une expertise complémentaire réclamée par la partie A sur l'origine des fissures.

2) Quant à la malfaçon de la façade (v. *supra* I, C), 1), elle affecte un gros ouvrage car la façade remplit une fonction d'étanchéité. Elle relève de l'article 1792 C. civ. au motif que les défauts des raccords d'étanchéité compromettent la conservation de l'ouvrage.

A a opposé ne devoir aucune réparation du chef des façades « en dehors de la responsabilité de la concluante » (conclusions récapitulatives, p. 28). D n'a pas contesté l'assertion de A d'avoir été chargée par celle-là de la réalisation du (seul) gros œuvre. La partie syndicat n'a pas pris position à ce sujet. Dans ces conditions, A n'a pas à répondre des vices de façade.

3) Quant au défaut d'isolation de la dalle entre le 3<sup>e</sup> étage et le grenier, cette malfaçon a été à l'origine de fissures. Quant au régime de la garantie applicable, la Cour renvoie aux développements faits ci-dessus à propos des dalles.

Les conclusions de A soutenant ne pas avoir été chargée de mettre en place l'isolation et rejetant la responsabilité de la malfaçon sur « l'entreprise chargée de la mise en place de cette isolation » et sur l'architecte sont à rejeter au motif que l'isolation fait partie de la dalle, soit du gros œuvre que A reconnaît avoir réalisé elle-même et au motif qu'en sa qualité du professionnel de la construction, elle devait se rendre compte de la nécessité d'une isolation et, le cas échéant, signaler à l'architecte son omission dans le plan d'exécution.

En ordre subsidiaire, les malfaçons de fissuration donnent lieu à la responsabilité contractuelle de droit commun au titre des vices intermédiaires auxquels s'applique également la prescription de dix ans à partir de la réception de l'ouvrage. La jurisprudence relative aux vices intermédiaires s'applique aussi au vendeur d'immeuble à construire, à savoir, en l'espèce, D SARL (J. cl. civ. art. 1601-1 à 1601-4, fasc. 20, éd. 2001, numéros 125, 126 ; J. cl. civ. art. 1788 à 1794, fasc. 6, éd. 2007, numéros 40 et s.).

Contrairement aux conclusions de la partie A, le bref délai de l'article 1648 C. civ. ne s'applique pas en droit commun ni, d'ailleurs, en matière de vente d'immeuble à construire.

Les fautes de A consistent à ne pas avoir réalisé des dalles d'une épaisseur suffisante et à ne pas avoir réalisé des joints de dilatation du gros œuvre, la faute de D (v. responsabilité de D ci-dessous) à ne pas avoir veillé à ce que ces vices de construction soient évités.

#### b) demande du syndicat contre D

La société D est réputée constructeur comme promoteur-vendeur d'immeuble à construire par l'article 1646-1 C. civ. Elle est donc garante des vices cachés dans les conditions visées aux articles 1792 et 2270 C. civ. A ce titre, elle est tenue envers les acquéreurs d'une obligation de résultat de livrer un immeuble conforme au contrat, construit selon les règles de l'art et exempt de malfaçons ; elle est donc tenue de réparer les malfaçons.

Les conclusions de la partie D aux termes desquels « les vices proviennent d'une faute de l'architecte ainsi que d'une faute du plâtrier de sorte que la partie concluante se trouve déchargée de la présomption de responsabilité pesant sur elle » sont à rejeter pour manque de précisions. Elle doit répondre des malfaçons et autres irrégularités imputables aux locataires d'ouvrage auxquels elle a eu recours pour la construction de l'immeuble. Elle n'a pas rapporté la preuve d'une cause étrangère l'exonérant de la responsabilité encourue de plein droit.

## 2) Les préjudices

### a) Les malfaçons ne donnant pas lieu à la garantie légale

Les copropriétaires, en tant qu'ayants cause de la société promotrice D endossent les décisions de celle-ci, en particulier, les conséquences d'une réception sans réserves, sans qu'il y ait lieu de distinguer à ce point de vue entre parties communes et parties privatives de l'immeuble.

Le syndicat ne peut donc plus faire valoir envers A les malfaçons et inachèvements apparents non relevés par D lors de la réception, sans préjudice de l'action en garantie du syndicat contre D elle-même, étant précisé que le caractère apparent ou caché d'un vice ou d'un défaut de conformité doit s'apprécier, dans les relations entre acquéreur et vendeur d'immeuble à construire, au regard des capacités de l'acquéreur lui-même lors de la réception de l'ouvrage par ce dernier.

A, dans un ordre subsidiaire, conclut à l'entérinement des réductions faites par les premiers juges par rapport au décompte des réparations de l'expert judiciaire tout en concluant à voir rejeter de plus amples postes de dégâts. Ces conclusions englobent celles de la partie D.

### Dans les communs

L'absence de mise en peinture du socle de façade, d'un import de 27.920 frs est un inachèvement apparent tant pour les copropriétaires que pour D et qui est donc couvert par la réception des uns et de l'autre. Par ailleurs, la mise en peinture est à classer parmi les menus ouvrages de sorte que la prescription biennale de l'article 2270 C. civ. est acquise.

D, comme professionnel de la construction, devait aussi se rendre compte de l'absence de joints latéraux à la silicone sur les sols et murs, d'un import de 18.000 frs. Il y a eu inachèvement des travaux. D'un autre côté, les joints à la silicone constituent un menu ouvrage pour la raison qu'ils sont à renouveler au titre de l'entretien de l'immeuble. La prescription biennale de l'article 2270 C. civ. est donc acquise tant vis-à-vis de D que de A.

Un interrupteur est fissuré. Il n'est pas prouvé que la malfaçon ait préexisté aux réceptions respectives par D et par les acquéreurs. Un montant de 1.000 frs est à déduire du décompte des réparations tel qu'établi dans le rapport d'expertise.

### Dans les appartements

#### Au rez-de-chaussée

##### F

Il n'est pas prouvé que la fissure de cinq carreaux sans autre précision (3.860 frs) relève de la garantie légale. L'absence d'un couvercle de ventilation à la façade (800 frs) est couverte par la réception de l'acquéreur et par celle du promoteur D. La « fissure horizontale au linteau entre le séjour et la cuisine » due à un travail différentiel de matériaux recouvrant une gaine relève de la garantie du gros ouvrage et est à réparer. La réparation (7.000 frs) n'est pas à charge de A qui aurait seulement été chargée de la réalisation du gros œuvre. Elle est, par contre, à charge de D.

##### G

La cause de la fissure de la tablette de fenêtre (7.500 frs) n'a pu être établie. La réparation n'en est pas à mettre à charge.

#### Au 1<sup>er</sup> étage

##### H

A préciser que la fissuration de trois carreaux du sol, due à un travail différentiel des matériaux recouvrant une gaine technique, relève de la garantie des articles 1792 et 2270 C. civ. D doit en répondre comme vendeur d'immeuble à construire. A en tant qu'entrepreneur, qui aurait été chargée du seul gros œuvre, n'en est pas responsable. Le montant de la réparation de 1.930 frs n'est donc pas à charge de A.

##### I

Cinq carreaux au sol ont été fissurés du fait que des tuyauteries n'avaient pas été protégées correctement ou que la chape avait subi un retrait. La responsabilité de A, chargée du seul gros œuvre, n'est donc pas donnée pour la réparation d'un coût évalué à 2.180 frs.

##### J

Quant aux microfissures du sol du living d'un coût de réparation de 4.000 frs, la même remarque s'impose que celle faite ci-dessus pour l'appartement I. La responsabilité de A n'est pas établie pour ce dommage.

K

La même remarque que celle faite pour les appartements I est à faire quant aux microfissures au sol de l'appartement K d'un coût de réparation de 4.000 frs.

Au 2<sup>e</sup> étageL

Quant aux microfissures de quatre carreaux du sol, d'un coût de réparation de 2.000 frs., la même remarque est à faire que pour l'appartement I.

G

Quant aux fissures de deux carreaux muraux, d'un coût de réparation évaluée à 2.180 frs., la même remarque est à faire que pour l'appartement I.

Au 3<sup>e</sup> étageM

Quant aux fissures des joints du carrelage dans la cuisine, d'un coût de réparation estimé à 1.000 frs., la même remarque est à faire que pour l'appartement I.

N

La fissure d'un carreau du balcon est due à l'absence de joint de dilatation (du carrelage). Son coût de réparation estimé à 1.208 frs n'est pas à mettre à charge de A seulement responsable du gros oeuvre.

O

La plinthe qui s'est détachée dans le coin du living relève d'un menu ouvrage pour lequel la garantie biennale est expirée. L'expert n'a pas mis en compte une réparation de ce chef.

Les susdites malfaçons ne donnant pas lieu à la garantie légale sont, pour A, d'un import de 84.578 frs et pour D, de 59.080 frs.

Les autres fissures et dégâts en résultant tombent sous la garantie légale due par A et D.

### Quant aux vices de façade

Le coût de réparation de la façade a été évalué par l'expert à 74.880 frs. Il s'y ajoute le coût de réparation de la façade des terrasses de divers appartements dont il est question ci-après.

Le coût réparation pour détachement de l'enduit de façade des terrasses, dû à des remontées capillaires d'humidité, est chiffré à 7.000 frs pour chacun des appartements F, K, P et Q, à 5.000 frs pour l'appartement J et à 4.995 frs pour l'appartement R.

Le coût total de la réparation de la façade est de 112.875 frs. Ce coût n'est pas à charge de A (v. II, B, 1), a) 2)).

### b) évaluation de la réparation due par A et D

En conséquence de cet examen, le décompte de l'expert, d'un total de 871.915 frs pour « moins-values » est donc à réduire, concernant la réparation à charge de A, de 84.578 frs et 112.875 frs, et concernant celle à charge de D, de 59.080 frs.

A noter que l'expert n'a pas chiffré le coût de réalisation des joints de dilatation préconisés ni n'a prévu et chiffré de procédé pour remédier au défaut d'isolation de la dalle au grenier.

Au titre des malfaçons, la partie syndicat n'a pas demandé d'autre réparation que celle évaluée par l'expert judiciaire à 871.915 frs HT correspondant aux « moins-values » pour dégâts. Il est admis en cause que la demande en paiement de dommages-intérêts de un million de francs (24.789,35 €) se rapporte au dommage moral allégué.

Concernant le préjudice matériel, A est donc tenue envers le syndicat jusqu'à concurrence de 674.462 frs, soit 16.719,48 €, et D jusqu'à concurrence de 812.835 frs, soit 20.149,65 €. Les intérêts compensatoires au taux légal sont dus à partir du 9 juin 2000, date du rapport d'expertise. Les deux sociétés sont tenues *in solidum* jusqu'à concurrence du montant le moins élevé, soit 16.719,48 €. A noter qu'un partage de responsabilité entre elles n'a pas été demandé.

Concernant le préjudice moral subi par les copropriétaires lésés et consistant dans les divers désagréments causés par les malfaçons, y compris les troubles de dommage esthétique, la demande du syndicat est fondée envers A et D pour le montant évalué *ex aequo et bono* au jour du présent arrêt au montant global de 5.000 €. Les vices de façade ne donnent pas lieu en l'espèce, à réparation d'un dommage moral, ce en raison de leur peu de visibilité.

### 3) Les demandes en garantie formées contre B

a) B a opposé la clause suivant figurant *in fine* dans les conditions particulières d'assurance, à savoir « sont exclus des garanties les dégâts dus à une cause ayant fait l'objet d'une remarque mentionnée au rapport de définition du risque DMP L 343 de S ASBL ».

Ledit rapport daté du 5 mai 1993 contient, parmi les remarques, l'observation suivante, à savoir que « des fissurations, qui ne compromettent pas la stabilité des éléments qu'elles affectent, peuvent se produire ». Une irrégularité de construction n'est pas mentionnée à ce propos. Les parties demanderesse en garantie (A, D, le syndicat) n'ont pas pris position sur ledit cas d'exclusion de garantie.

Le contrat d'assurance garantit la responsabilité civile encourue envers le maître de l'ouvrage et de l'acquéreur sur base des articles 1792 et 2270 C. civ. et « sur base de la jurisprudence qui leur est liée ».

La clause 8.3 des conditions générales du contrat d'assurance énonce, parmi les exclusions générales, que « sont exclues de l'assurance les fissurations ne compromettant pas la stabilité des éléments qu'elles affectent et leurs conséquences ». La susdite remarque invoquée à titre d'exclusion de la garantie est donc la reprise d'une disposition contractuelle et ne porte pas contradiction à la garantie convenue.

A propos des fissures constatées dans le rapport d'expertise, l'expert a fait observer qu'il s'agit « de fissures qui sont actuellement stabilisées et qui ne subissent plus de mouvement » et que « des mouvements structurels ne sont plus à envisager au stade actuel » et que « lors d'une prochaine mise en peinture, les fissures sont à traiter avant de refaire les tapisseries ».

Il s'agit donc de fissures qui ne compromettent pas la stabilité des éléments qu'elles affectent.

En application du cas d'exclusion de la garantie invoqué par B, force est à la Cour de dire non fondées les demandes en garantie formées par les parties susvisées contre B du chef de fissuration des murs. B n'ayant pas à prendre à sa charge la réparation des fissurations n'a pas non plus à assumer la réparation des conséquences de cette malfaçon, y compris les troubles de jouissance.

b) Par contre, B doit garantie pour les autres malfaçons relevant des articles 1792 et 2270 C. civ., à savoir les malfaçons affectant la façade d'un import total de 112.875 frs (v. *supra*).

c) B a opposé à juste titre la clause 8.1.5. des conditions particulières pour voir appliquer au dommage une franchise déductible de 10 % par sinistre avec un minimum de 100.000 frs.

B doit donc garantir jusqu'à concurrence de 12.875 frs, soit 319,16 €.

La demande du syndicat envers B est donc fondée pour le montant de 319,16 € avec les intérêts moratoires à partir de la demande en justice du 29 janvier 2001.

La demande récursoire de D SARL est fondée pour le même montant avec les intérêts moratoires à partir de sa demande récursoire.

A qui n'a pas à supporter les frais de réparation de la façade pour lesquels B SA doit seulement garantir, n'est pas fondée en sa demande récursoire contre cette dernière.

Comme ni la condamnation de D ni celle de A n'ont été aggravées par rapport à celles prononcées dans l'arrêt cassé, il n'y a pas lieu de répondre aux questions soulevées ci-dessus *sub II, A), 6) in fine*.

#### 4) Les frais d'expertise et les indemnités de procédure requises

a) Les frais de l'expertise ordonnée en procédure de référé sont à englober dans la condamnation aux frais et dépens et, à ce titre, ne donnent pas lieu à allocation d'intérêts moratoires, contrairement aux conclusions du syndicat.

A a conclu à être déchargée de la condamnation aux frais de l'expertise au motif qu'elle n'était pas partie à la procédure de référé ayant institué la mesure d'expertise.

Ces conclusions ne sont pas fondées. En effet, dans son arrêt du 27 octobre 2004, la Cour d'appel a confirmé le jugement déféré en ce que celui-ci a dit le rapport d'expertise judiciaire opposable à A bien que cette dernière n'ait pas été présente aux opérations d'expertise, ce au motif, dans le susdit arrêt, en substance, que A est tenue pour avoir été régulièrement assignée en référé-expertise. Ce point de l'arrêt du 27 octobre 2004 n'a pas été attaqué dans le pourvoi en cassation. L'arrêt du 27 octobre 2004 a donc autorité de chose jugée quant à l'opposabilité du rapport d'expertise à A. Conséquemment, A encourant condamnation au fond doit également porter les frais d'expertise. La condamnation y afférente sera prononcée *in solidum* contre A, D et B SA conformément aux conclusions de la partie syndicat.

b) C SA a conclu envers les « intimés » à une indemnité de procédure de 2.500 €.

Cette demande est irrecevable pour ce qui concerne la procédure d'appel ayant abouti à l'arrêt de la Cour d'appel du 27 octobre 2004, ce au motif de l'autorité de chose jugée dudit arrêt quant au rejet de la demande de C SA visant à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Pour ce qui concerne la procédure d'appel postérieure à l'arrêt de cassation du 11 mai 2006, la partie syndicat n'a pas formé, à nouveau, de demandes au fond contre C SA. Pour ce motif, la demande de C SA en paiement d'une indemnité de procédure n'est pas fondée en équité.

Les parties D et A ont conclu à des indemnités de procédure de respectivement 1.239,47 € et de 2.500 €. Ayant succombé en la quasi-totalité de leurs moyens d'appel, elles n'ont pas droit en équité à une indemnité de procédure.

La partie syndicat a conclu à une indemnité de procédure de 3.500 €. Cette demande n'est pas fondée en équité, ce au motif que la partie syndicat n'a pas eu gain de cause en la plus grande partie de ses prétentions d'appel.

#### **Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport, en faisant suite à l'arrêt de la Cour d'appel du 27 octobre 2004 ayant fait l'objet d'un arrêt de cassation du 11 mai 2006,

dit régulière l'assignation introductive de première instance,

rejette l'exception de litispendance soulevée par B SA,

dit irrecevables les moyens opposés par A SA « d'irrecevabilité » de l'assignation introductive de première instance pour cause de libellé obscur et pour cause de défaut d'autorisation du syndic de la résidence X à agir à son encontre,

confirmant :

dit non fondé le moyen de B SA de non-autorisation du prédit syndic à agir à son encontre,

dit recevable la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence X en réparation des dommages affectant les parties privatives,

reçoit la demande en réparation formée par ledit syndicat envers D SARL et A SA sur la base contractuelle et rejette le moyen de forclusion de la garantie décennale opposé par B SA,

reçoit l'appel incident dudit syndicat quant au rejet de sa demande contre B SA,

réformant, dit recevable la demande dudit syndicat contre B SA,

reçoit les recours en garantie exercés par A SA et D SARL contre B SA,

rejette le moyen de déchéance d'assurance,

dit A SA et D SARL contractuellement responsables envers ledit syndicat,

réformant :

quant au dommage matériel, fixe la créance du syndicat des copropriétaires de la résidence X à 20.149,65 € avec les intérêts compensatoires au taux légal à partir du 9 juin 2000 et avec les intérêts légaux moratoires à partir du présent arrêt,

dit que D SARL est tenue à réparation envers le syndicat jusqu'à concurrence de 20.149,65 € avec les intérêts comme il est indiqué ci-dessus, que sur ce montant, A SA est tenue *in solidum* avec D SARL pour le montant de 16.719,48 € avec les intérêts comme il est dit ci-dessus, et B SA, *in solidum* avec D SARL envers ledit syndicat, pour le montant de 319,16 € avec les intérêts légaux moratoires à partir du 29 janvier 2001, et prononce condamnation y afférente de D SARL, de A SA et de B SA envers ledit syndicat pour les montants et dans les limites respectifs susvisés et avec les intérêts susvisés,

réformant, dit que B SA doit garantie à D SARL pour le montant en principal de 319,16 €,

partant condamne B SA à tenir D SARL quitte et indemne pour un montant en principal de 319,16 € avec les intérêts légaux moratoires légaux à partir de la demande récursoire,

dit non fondée la demande récursoire de A envers B SA,

quant au dommage moral, réformant, dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence X fondée pour le montant global de 5.000 €,

partant condamne D SARL et A SA à payer audit syndicat le montant de 5.000 €,

condamne in solidum D SARL, A SA et B SA aux frais de l'expertise judiciaire et en impose la charge entre elles suivant la répartition des frais et dépens ci-dessous,

dit non recevable la demande de A SA en institution d'une expertise complémentaire,

dit non fondées les demandes des parties concernées en paiement d'indemnités de procédure,

déboute les parties litigantes de leurs demandes plus amples,

déclare le présent arrêt commun à C SA,

fait masse des frais et dépens de première instance et de l'instance d'appel et les impose pour les trois quarts à D SARL et à A SA et pour le quart restant à B SA.