

Arrêt civil.

Audience publique du treize juillet deux mille cinq.

Numéro 27658 du rôle.

Composition:

*Léa MOUSEL, président de chambre;*  
*Joseph RAUS, premier conseiller;*  
*Carlo HEYARD, premier conseiller, et*  
*Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

**SOC.1.) société anonyme, société de droit belge établie et ayant son siège à (...) en Belgique, (...),**

*appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy Engel de Luxembourg en date du 12 août 2002,*

*comparant par Maître Michel Molitor, avocat à Luxembourg,*

*e t :*

**1) A.), ramoneur, demeurant à (...), (...),**

*intimé aux fins du susdit exploit Guy Engel,*

*comparant par Maître Véronique Stoffel, avocat à Luxembourg,*

**2) SOC.2.) société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à (...), (...),**

*intimée aux fins du susdit exploit Guy Engel,*

*comparant par Maître Michèle Olinger-Courtois, avocat à Luxembourg.*

## **LA COUR D'APPEL:**

Par acte d'huissier de justice du 13 avril 1999, **A.)** a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour se voir condamner à exécuter les travaux de réfection nécessaires au hall indus-

triel construit pour son compte et à lui payer la somme de 2.000.000.- francs à titre de dommages et intérêts du chef des vices et malfaçons affectant ce hall, sinon, subsidiairement, à lui payer la somme de 5.000.000.- francs ou toute autre somme à dire d'expert du même chef, outre une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

Par acte d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> octobre 1999, **SOC.2.)** société à responsabilité limitée a fait donner assignation à la société anonyme de droit belge **SOC.1.)** à comparaître devant le même tribunal pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le procès intenté par **A.)**, de prendre fait et cause pour elle et pour voir condamner la défenderesse à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre au profit de **A.)**. **SOC.2.)** a demandé en outre la condamnation de **SOC.1.)** à une indemnité de procédure de 50.000.- francs.

Par acte d'huissier de justice du 16 mai 2000, **A.)** a fait donner assignation, dite «complémentaire», à **SOC.2.)** dans le but de corriger une erreur matérielle qui se serait glissée dans son assignation principale du 13 avril 1999.

Par acte d'huissier de justice du 27 mars 2001, **A.)** a encore assigné **SOC.2.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour y voir déclarer bonne et valable la saisie-arrêt opposition formée par lui entre les mains de la Banque (...) par exploit d'huissier de justice du 22 mars 2001 et autorisée pour le montant de 1.000.000.- francs. Par ce même exploit, **A.)** demande à voir condamner **SOC.2.)** à lui payer la somme de 1.000.000.- francs.

Par jugement contradictoire du 22 février 2002, le tribunal a déclaré la demande principale fondée à concurrence de 1.411.312.- francs, soit 34.985,51 euros, partant, a condamné la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** à payer à **A.)** la somme de 1.411.312.- francs, soit 34.985,51 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 1999, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, a validé la saisie-arrêt pratiquée le 22 mars 2001 par exploit d'huissier de justice jusqu'à concurrence du montant de 1.000.000.- francs, soit 24.789,35 euros, a rejeté les offres de preuve par expertise formulées par **A.)** comme étant superfétatoires et non pertinentes, a dit fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** en paiement du solde du prix convenu entre parties, partant, a condamné **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** la somme de 186.889.- francs, soit 4.632,86 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> février 2002, jour de la demande en justice, a dit que la société anonyme de droit belge **SOC.1.)** est tenue de tenir la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** quitte et indemne de la condamnation encourue par elle au profit de **A.)** à concurrence de 1.031.812.- francs, soit 25.577,95 euros, partant, a condamné la société

anonyme de droit belge **SOC.1.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** cette somme avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 1999, jour de la demande en justice, jusqu'à solde, a débouté les parties de l'ensemble de leurs demandes en allocation d'indemnités de procédure basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a statué sur les frais de l'instance.

De cette décision, la société anonyme **SOC.1.)** a régulièrement relevé appel suivant exploit du 12 août 2002, concluant au dispositif à voir, par réformation du jugement entrepris, déclarer nul sinon inopposable à la partie appelante le rapport d'expertise Daniel Godfroy du 5 mars 1997, déclarer irrecevable la demande en garantie formulée par la partie **SOC.2.)** en ce qui concerne le problème relatif aux écailllements de béton et fissurations, déclarer en tout état de cause la demande en garantie non fondée, décharger l'appelante de la condamnation au paiement de la somme de 1.031.812.- francs, soit 25.577,95 euros, avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 1999, à la société **SOC.2.)**, décharger totalement, sinon partiellement l'appelante de toutes autres condamnations prononcées à son encontre, en ordre subsidiaire et uniquement pour autant que de besoin, instituer un complément d'expertise quant au problème des infiltrations d'eau par l'extérieur, condamner chacune des parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, pour toutes les sommes que l'appelante doit déboursier en vue du recouvrement de sa créance, non comprises dans les dépens, et qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, condamner les intimés aux frais et dépens des deux instances.

#### La procédure.

L'appel principal est recevable, ayant été interjeté dans les forme et délai légaux.

L'appel incident formulé par **A.)** dans les conclusions du 8 septembre 2004 est irrecevable comme visant un simple motif développé par les juges de première instance – même s'il est repris au dispositif.

Quant à l'appel incident formé par **A.)** dans les conclusions notifiées le 3 décembre 2004, **SOC.2.)** en soulève l'irrecevabilité au motif que **A.)** avait, dans ses conclusions notifiées le 8 septembre 2004, limité son appel incident à la question de la qualification du contrat liant les parties au principal et avait ensuite conclu à la confirmation du jugement en ce que celui-ci a déclaré sa demande fondée jusqu'à concurrence de 34.985,51 euros.

Il n'est pas établi, en l'absence de tout acte d'exécution, que la partie **A.)** ait, dans ses conclusions notifiées le 8 septembre 2004, voulu acquiescer à la partie du jugement entreprise par elle dans des conclusions subséquentes, compte tenu des explications données par son avocat, non mises en doute, et selon lesquelles ladite confirmation aurait été demandée par un collaborateur de l'étude, n'ayant pas eu mandat de ce faire.

Concernant le moyen subsidiaire tiré par **SOC.2.)** de l'article 586 du nouveau code de procédure civile, il est à noter que la partie **A.)**, dans son appel incident, a suffisamment précisé ses prétentions et moyens en se rapportant à ses conclusions de première instance, d'ailleurs amplifiées dans la suite.

L'appel incident du 3 décembre 2004 est, dès lors, recevable, au vu des développements qui précèdent.

L'appel incident interjeté par **SOC.2.)** suivant conclusions notifiées le 1<sup>er</sup> octobre 2004, à défaut de contestations soulevées, est également recevable.

#### Quant à la qualification du contrat liant **A.)** à **SOC.2.)**.

Les juges de première instance, après avoir relevé que **A.)**, en vertu de l'article 14 du contrat du 28 février 1994, devenait propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et que les plans avaient été établis par **SOC.1.)**, sous-traitant de **SOC.2.)**, ayant livré et installé des panneaux préfabriqués de sa marque – partie mise en intervention forcée par **SOC.2.)** –, ont retenu, en se basant notamment sur les articles 8 et 9 du contrat, que celui-ci ne laissait à **A.)** aucune des libertés caractéristiques du maître d'œuvre dans le contrat d'entreprise.

Au vu des considérations plus amplement développées sous ce rapport dans le jugement a quo, le tribunal, tirant encore argument de l'article 10 du contrat, a décidé que le contrat de promotion conclu entre **A.)** et **SOC.2.)** était à analyser comme un contrat de vente d'un immeuble en futur état d'achèvement.

Les parties **A.)** et **SOC.1.)** font grief au tribunal d'avoir ainsi décidé.

**SOC.1.)** fait dire que le contrat intitulé «promotion immobilière» serait incontestablement un contrat d'entreprise ayant pour objet la construction d'un immeuble sur un terrain dont le maître de l'ouvrage est propriétaire, que dans la mesure où l'entrepreneur fournit les matériaux, ceux-ci deviennent la propriété du maître de l'ouvrage par voie d'accession au fur et à mesure de leur incorporation au sol et non par l'effet d'une vente.

A.), de son côté, fait plaider qu'il était propriétaire du terrain sur lequel fut implanté la construction bien avant la signature du contrat de promotion intervenu le 28 février 1994, que ce aurait été lui le maître de l'ouvrage de la construction, vu que d'après l'article 8, la société **SOC.2.)** aurait seulement eu cette qualité dans ses rapports avec les corps de métier exécutants, que l'article 9 ne lui aurait pas retiré le droit de proposer des modifications, mais n'aurait fait que réserver à **SOC.2.)** le droit d'apprécier si ces modifications étaient techniquement réalisables, cette clause faisant appel à l'obligation de renseignement et de conseil du promoteur à l'égard du maître de l'ouvrage. Enfin, A.) plaide qu'il s'agirait en l'occurrence d'un immeuble à usage mixte vu que les locaux d'habitation formeraient l'accessoire des locaux à titre professionnel, que de tels immeubles ne sauraient pas faire l'objet d'une vente d'immeuble à construire et cela sur base de l'article 1601-4 du code civil, que les parties elles-mêmes n'auraient jamais utilisé les termes de vendeur et d'acheteur et que par ailleurs le contrat n'aurait pas porté sur un immeuble terminé, mais uniquement sur le gros couvert d'un hall préfabriqué.

Suivant l'article 2 du contrat passé entre A.) et la société **SOC.2.)** intitulé «contrat de promotion immobilière», le programme de construction du hall industriel litigieux a consisté en l'édification, sur le terrain du maître de l'ouvrage, d'*«un bâtiment comportant le clos couvert: gros oeuvre, VRD, hall préfabriqué avec couverture, étanchéité et fermetures, le tout suivant un plan comportant figuration des divers niveaux, coupe et élévation, avec les cotes utiles du bâtiment et des voies»*, lequel plan, contresigné par les parties, était annexé, et cela moyennant un prix forfaitaire et non révisable de 6.500.482.- francs (article 5) à régler par le maître de l'ouvrage au promoteur, en fonction de l'avancement des travaux, sur factures lui présentées (article 7).

L'objet du contrat n'a donc pas porté sur une partie d'habitation, d'ailleurs réalisée dans la suite par A.) avec d'autres corps de métier, abstraction faite de la question de savoir si **SOC.2.)** a été au courant de ce projet ou non, voire a été chargée par A.), ainsi que ce dernier le soutient, à poser une dalle à mi-hauteur du hall.

L'alinéa 2 de l'article 1601-4 ajouté par la loi du 8 août 1985 dispose que *«ne tombe pas sous l'application impérative de la loi l'immeuble à usage mixte lorsque les locaux d'habitation forment l'accessoire des locaux à usage professionnel»*.

Il en est a fortiori si, comme en l'espèce, l'immeuble à construire est aux termes du contrat à seul usage professionnel.

En fait, malgré renvoi des parties à l'article 1646-1 du code civil, il convient de qualifier le contrat passé entre **A.)** et **SOC.2.)** de contrat d'entreprise générale dont le propre est de conférer au promoteur, ne disposant ni de l'infrastructure ni de la main d'œuvre nécessaires pour procéder, par ses propres services, à la construction convenue, pleins pouvoirs pour faire exécuter celle-ci par le biais de sous-traitants sur qui le promoteur aura seul autorité.

L'article 9 du contrat stipulant le procédé à suivre dans le cas où le maître de l'ouvrage désire faire des modifications, est à placer dans le contexte des règles prévues à l'article 1793 du code civil dans le cas de figure, comme en l'espèce, d'une construction à forfait.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu d'infirmer le jugement a quo quant à la qualification donnée au contrat liant les parties au principal.

La conséquence en est que le litige devra être toisé conformément à la réglementation en matière de louage d'ouvrage.

#### L'opposabilité du rapport Godfroy.

Sur base des pièces versées et notamment des courriers adressés par **SOC.1.)** à l'expert Godfroy en date des 24 janvier et 15 octobre 1996, le tribunal a admis que **SOC.1.)** était intervenue volontairement dans l'expertise en cours, qu'elle a pu assister aux opérations de l'expert et qu'elle a fait part de ses observations.

**SOC.1.)** reprend son moyen d'inopposabilité déjà soulevé en première instance concernant le rapport Godfroy du 5 mars 1997 étant donné qu'elle n'avait pas été partie à l'instance de référé ayant abouti à la désignation de l'expert Daniel Godfroy, que pendant l'expertise en cours les droits de la défense n'auraient pas été respectés à son égard, qu'elle n'aurait pas été convoquée par l'expert, qui se serait systématiquement adressé qu'aux seules parties **A.)** et **SOC.2.)**, qu'elle ne serait intervenue que ponctuellement, à la demande expresse de **SOC.2.)**. En ordre subsidiaire, au cas où elle devrait être considérée comme étant partie à l'expertise Godfroy, elle en demande l'annulation pure et simple pour violation du principe du contradictoire.

Il est constant que **SOC.1.)** n'avait pas été appelée à l'instance de référé lancée à la requête de **A.)** et vidée par l'ordonnance du 26 janvier 1995.

L'expert n'avait donc pas l'obligation de convoquer **SOC.1.**), de sorte que cette dernière est malvenue à plaider une lésion de ses droits de défense.

Du point de vue strictement procédural, le rapport Godfroy n'est donc pas opposable à **SOC.1.**).

Toutefois, cette constatation faite, le rapport en question n'est pas pour autant à écarter des débats.

En effet, ledit rapport non seulement a été largement discuté par **SOC.1.**), mais cette dernière est, en plus, intervenue à plusieurs reprises aux opérations d'expertise pour y assister **SOC.2.**), son cocontractant direct.

Forcément, elle a ainsi été en mesure d'exposer son point de vue, même si l'expert Godfroy n'en a pas fait expressément état.

De toute façon, dans la suite, l'expert Kintzelé a dressé un rapport judiciaire contradictoire entre toutes les parties au litige, ce rapport rejoignant, dans les grandes lignes et sur presque tous les points en litige, le rapport Godfroy.

#### Les vices.

##### 1) Le phénomène de la condensation.

Le tribunal relève que les deux experts judiciaires avaient conclu que le phénomène de condensation constaté aux châssis des fenêtres était dû à l'absence d'une coupure thermique.

Constatant que **SOC.1.**) n'avait ni fourni ni mis en place les fenêtres du hall industriel litigieux, ce lot ayant été sous-traité à la société **SOC.3.**) société à responsabilité limitée, le tribunal a débouté **SOC.2.)** de ce volet de sa demande en garantie dirigée contre **SOC.1.**).

Concernant la demande principale de **A.)** contre **SOC.2.)**, le tribunal a retenu que *«le vendeur professionnel **SOC.2.)** n'avait pas rempli son obligation de renseignement envers l'acheteur qui n'était pas un professionnel dans cette même branche, qui n'était pas susceptible de connaître les particularités des châssis de fenêtres sans rupture et qui ne peut en conséquence avoir accepté en connaissance de cause l'isolation moindre de ces châssis que provoque le phénomène de condensation massive»*. Ensuite, le tribunal, sur la base de la responsabilité contractuelle et au vu du rapport Godfroy, a dit la demande de **A.)** fondée jusqu'à concurrence du montant y chiffré de 330.000.- francs hors taxe sur la valeur ajoutée.

**SOC.2.)**, à l'appui de son appel incident, fait plaider que les profilés en aluminium sans rupture thermique auraient été posés conformément à ce qui avait été convenu entre parties, qu'il résulterait par ailleurs du bilan financier sur lequel **A.)** avait marqué son accord en date du 2 mars 1994 que le choix des matériaux avait été discuté entre parties, que par ailleurs la pose de tels châssis, c'est-à-dire sans isolation renforcée, représenterait la normale dans un hall industriel, que les profilés à rupture thermique auraient considérablement augmenté le coût de construction, ce que **SOC.2.)** n'aurait pas pu imposer à **A.)**, que de plus d'après l'expert Daniel Godfroy, *«normalement les U réceptacles destinés à recueillir les eaux de condensation suffisent en général et permettent l'évacuation progressive par évaporation»*. Enfin, **SOC.2.)** fait grief aux juges de première instance de ne pas avoir tenu compte d'une aération insuffisante évoquée également par l'expert Godfroy comme cause du problème de condensation, cette insuffisance d'aération étant imputable à **A.)**.

Il résulte des deux rapports d'expertise ensemble des autres pièces du dossier qu'une condensation importante a été constatée sur les dormants et les ouvrants de l'ensemble des fenêtres mises en place.

La cause en est attribuée à l'absence d'une coupure thermique.

L'argument d'une aération insuffisante a été examiné par l'expert Godfroy qui exprime l'opinion que de toute façon ce n'est pas la cause première du phénomène de condensation, mais qu'une aération insuffisante n'y est que pour quelque dix pour cent.

À noter, ainsi qu'il va être développé ci-après, les infiltrations d'eau massives constatées dans le hall venant de l'extérieur ont certainement aussi contribué à la lourde atmosphère de condensation évoquée par **SOC.1.)** dans un courrier envoyé le 24 janvier 1996 à l'adresse de l'expert, humidité qui a également dû avoir des retombées au niveau des profilés de fenêtres.

**SOC.2.)** en tant que cocontractant, avait certainement l'obligation de renseigner, voire de conseiller **A.)** sur le type de profilés qu'il convenait de choisir compte tenu des données concrètes sur le terrain.

Elle reconnaît implicitement ne pas l'avoir fait, puisqu'elle soutient que la normale dans un hall industriel sont des châssis sans rupture thermique pour citer ensuite les vues de l'expert Daniel Godfroy – qu'elle fait donc siennes – estimant qu'en l'occurrence *«le problème est que le bâtiment est dans un site très exposé et que les condensations sont très importantes et que l'évacuation par évaporation naturelle est insuffisante»*.

Dans la mesure où **SOC.2.)** fait plaider qu'elle n'aurait pas pu imposer à **A.)** de commander des profilés avec rupture thermique, plus onéreux, il lui incombait de prouver – en admettant qu'elle ait dûment informé son cocontractant des risques de condensation massive, ce que **A.)** conteste – que celui-ci aurait néanmoins refusé de passer commande de tels châssis et de prendre en charge le supplément de prix qui en serait nécessairement découlé.

La violation de l'obligation de conseil de **SOC.2.)** à l'égard de **A.)** aura donc pour conséquence que le promoteur immobilier est tenu de réparer le préjudice immédiat et direct accru à ce dernier du fait du phénomène de condensation.

L'expert Daniel Godfroy a, dans son rapport, proposé de remédier au problème de condensation par le fait de mettre en place un profilé cadre autour des dormants verticaux et du dormant horizontal supérieur, ces travaux ayant été estimés à 33 x 10.000.- = 330.000.- francs hors t.v.a..

Or, il appert que **A.)**, d'après ses conclusions notifiées en première instance le 24 novembre 1999, a choisi un autre mode de réhabilitation, à savoir un habillage en zinc par ses propres ouvriers.

Comme la Cour ne dispose pas des renseignements nécessaires pour apprécier et l'opportunité de cette mesure de redressement et son coût par rapport à la solution préconisée par l'expert Daniel Godfroy, il y a lieu de charger l'expert Gilles Kintzelé de ce complément d'expertise.

## 2) Les écailllements de béton et les fissurations.

L'appelante **SOC.1.)** conclut à l'irrecevabilité de ce chef de la demande, au motif, d'un côté, que les vices invoqués ne mettraient pas en cause, d'après l'expert Gilles Kintzelé même, la stabilité de l'immeuble et, d'un autre côté, que l'action sous ce rapport n'aurait pas été introduite dans le bref délai.

Subsidiairement, elle soutient que l'expert Gilles Kintzelé resterait en défaut de préciser en quoi la mise en œuvre des panneaux de béton n'aurait pas été soignée, la mettant ainsi dans l'impossibilité de se défendre, que, de plus, à supposer qu'il y eût effectivement problème au niveau des appuis au sol, cela ne pourrait être dû qu'à une faute de conception dans le chef de l'ingénieur, la société **SOC.4.)**, qui a conçu les plans de l'édifice, que dans ce cas-là **SOC.2.)** n'aurait qu'à se retourner contre cette dernière société.

En ce qui concerne les infiltrations d'eau par l'extérieur au niveau des joints de silicone de la façade en béton architectonique, **SOC.1.)** fait grief au tribunal de s'être livré à une mauvaise interprétation des rapports Kintzelé et Godfroy et d'avoir dégagé des conclusions qui ne résulteraient aucunement de ces documents, qu'en fait ces deux rapports présenteraient des contradictions, qu'il ne serait dès lors pas possible d'établir avec certitude l'origine des désordres, de sorte que sa responsabilité contractuelle ne saurait être engagée sur base de ces expertises, que, de plus, le tribunal n'aurait absolument pas pris position au sujet des éventuelles responsabilités de **SOC.4.)**, ayant élaboré les plans, qu'enfin elle aurait, avant le début des travaux, soumis pour accord – d'ailleurs obtenu – aux sociétés **SOC.2.)**, **SOC.4.)** et à **A.)** certains plans de détail ainsi que la liste des tolérances et les avis de placement des portes et fenêtres, de sorte qu'en cas d'erreur, une partie de la responsabilité leur incomberait, que dans la mesure où les problèmes d'infiltrations seraient le résultat d'un mauvais choix des matériaux, la responsabilité de **SOC.2.)** serait aussi engagée, qu'aucun reproche ne lui saurait être adressé alors qu'elle aurait scrupuleusement respecté le cahier des charges et que ce ne serait pas la conception du bâtiment qui serait à mettre en cause, mais l'opportunité même de cette construction dans un site exposé, étant donné que la déformation et le mouvement des éléments de façade seraient dus aux contraintes climatiques extrêmes.

**SOC.2.)**, dans son appel incident, a également conclu à l'irrecevabilité de ce deuxième chef de la demande de **A.)** pour inobservation du bref délai et, en ordre subsidiaire, à son non-fondement, l'expert Gilles Kintzelé étant resté imprécis et n'ayant émis que des causes probables à l'origine des infiltrations qui, d'après elle, n'ont pas pu se faire à travers les joints des panneaux de façade, puisque, remplacés à trois reprises, actuellement non critiqués quant à leur exécution et leur état.

**A.)** a, quant à lui, conclu à la confirmation de la décision entreprise en ce que **SOC.2.)** a été condamnée à lui régler du chef des vices et malfaçons le montant de 956.812.- francs, soit 23.718,75 euros (évalué par l'expert Gilles Kintzelé au titre de coût de la remise en état).

Les juges de première instance, après avoir relevé sur base des deux rapports d'expertise et des constats d'huissier versés que les pénétrations d'eau étaient massives et affectaient la quasi-totalité des murs, à travers les joints entre panneaux de béton et des fenêtres, ont, à juste titre, retenu qu'il y avait lieu de ranger ces vices, compte tenu de leur généralisation et compte tenu de l'ampleur des dégâts et du coût de la réparation, dans la catégorie des vices cachés affectant un gros ouvrage, constitué, en l'espèce, par des éléments assurant le clos et l'étanchéité, et rendant l'immeuble impropre à une utilisation conforme à sa destination.

Étant donné qu'au vu des développements faits plus haut, la Cour a qualifié le contrat conclu entre **A.)** et **SOC.2.)** de contrat d'entreprise, il y a lieu de rejeter comme non fondé le moyen du bref délai tiré de l'article 1648 du code civil, non d'application, en l'espèce, l'action étant par ailleurs intentée par **A.)** dans le délai des dix ans.

**SOC.2.)** est tenue d'une obligation de résultat: l'immeuble qu'elle s'est engagée de construire doit être exempt de vices.

L'expert Gilles Kintzelé a retenu que les infiltrations se font au niveau, d'une part, des joints de silicone de la façade en béton architectonique et, d'autre part, des joints de silicone autour des panneaux architectoniques des murs extérieurs ainsi qu'au niveau des fissures de façade.

De visu, l'expert a constaté que les écailllements de béton et fissurations proviennent d'une mise en œuvre peu soignée de panneaux de béton architectonique et que les fissures étaient dues à des prises en charge différentielles respectivement à des tassements différentiels du bâtiment.

L'expert Daniel Godfroy, relevant également le travail différentiel des éléments de façade, retient que les amplitudes dépassent les valeurs d'élasticité des joints d'étanchéité au silicone, associées à une porosité légère du béton.

De ces considérations, il convient de déduire que la responsabilité de **SOC.2.)** dans ses relations avec **A.)** qui lui avait passé commande du hall en question, est bien engagée sur la base des articles 1792 et 2270 du code civil.

La Cour n'a pas à examiner si le cas échéant **SOC.4.)** ou **SOC.1.)** ont également engagé leur part de responsabilité contractuelle du fait de mauvais conseils donnés ou du fait d'un défaut de conception, étant donné que même à supposer ces manquements établis, ils ne sont pas de nature à décharger **SOC.2.)** dans ses relations avec **A.)**, **SOC.1.)** n'étant

pas un tiers par rapport à **SOC.2.)**, tandis que **SOC.4.)** a été le cocontractant direct de **A.)** qui ne l'a cependant pas atraite en justice. **SOC.4.)** n'a par ailleurs été assignée en intervention ni par **SOC.2.)** ni par **SOC.1.)**.

**SOC.2.)** devra donc indemniser **A.)** de l'intégralité du préjudice subi par lui du fait des vices énoncés ci-avant.

Le tribunal est à confirmer en ce qu'il a entériné le rapport d'expertise Kintzelé et en ce qu'il a condamné **SOC.2.)** à lui payer le montant principal de 956.812.- francs, soit 23.718,75 euros.

Pour ce qui est de la perte de loyer invoquée par **A.)**, il y a lieu également de confirmer la décision entreprise, mais pour d'autres motifs.

L'attestation faite sous ce regard par **A.)** est à rejeter comme émanant d'une partie au litige.

Au vu des contestations des parties adverses, il demeure non établi que les pièces d'habitation que **A.)** a aménagées, niveau premier étage, n'ont pu être louées en raison des infiltrations persistantes, voire que des locataires ont quitté les lieux pour les mêmes raisons.

Il n'est pas non plus établi quelle aurait été la perte concrète, les déclarations écrites de **A.)** ne pouvant valoir de preuve à ce sujet.

Par contre, le montant de 75.000.- francs, soit 1.859,20 euros, alloué à **A.)** par le tribunal pour tracasseries subies est à confirmer, étant donné que **A.)** a légitimement pu s'attendre à emménager dans une construction libre de tous vices.

En ce qui concerne le préjudice que **A.)** prétend avoir subi après le dépôt du rapport Kintzelé en date du 28 avril 1999, et appuyé par les attestations de témoins versées, ce point devra être soumis aux constatations d'un expert à commettre.

Il en est de même du paiement de la facture Sand du 28 septembre 2000 d'un import de 1.264,49 euros réclamé par **A.)** comme représentant la réparation de dégâts lui causés par les infiltrations.

Au regard des développements qui précèdent, il y a lieu de confirmer la validation de la saisie-arrêt pratiquée par **A.)** en date du 22 mars 2001 suivant autorisation présidentielle du 19 février 2001.

Le recours en garantie tel que formulé en première instance par **SOC.2.)** à l'encontre de **SOC.1.)** et réitéré en appel est recevable et

fondé, de sorte que les dispositions développées sous ce rapport par les juges de première instance sont à confirmer.

En effet, les rapports entre **SOC.2.)** et **SOC.1.)** sont régis par les règles relatives au contrat d'entreprise, à savoir que le bref délai tiré de l'article 1648 du code civil ne s'applique pas, qu'il est suffisant, comme en l'espèce, que la demande récursoire basée sur les articles 1792 et 2270 du code civil a été intentée endéans les dix ans, que le recours est fondé sur base des développements faits dans le cadre de la demande principale originaire.

L'appelante **SOC.1.)** ayant succombé, elle n'a pas droit à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Pour le surplus, les droits et moyens des parties restent réservés.

### **Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel du 12 août 2002;

dit irrecevable l'appel incident de **A.)** du 8 septembre 2004;

reçoit les appels incidents de **A.)** du 3 décembre 2004 et de **SOC.2.)** du 1<sup>er</sup> octobre 2004;

confirme le jugement en ce qu'il a condamné **SOC.2.)** à payer à **A.)** le montant de 1.031.812.- francs, soit 25.577,95 euros avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 1999, jour de la demande en justice, jusqu'à solde;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté **A.)** de sa demande en indemnisation pour pertes de loyer;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **A.)** à payer à **SOC.2.)** le montant de 186.889.- francs, soit 4.632,86 euros avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> février 2002, jour de la demande en justice;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a condamné **SOC.1.)** à tenir **SOC.2.)** quitte et indemne de la condamnation par elle encourue au profit de **A.)** à concurrence de 1.031.812.- francs, soit 25.577,95 euros et

en ce qu'il a condamné **SOC.1.)** à payer ce dernier montant à **SOC.2.)** avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 1999;

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a validé la saisie-arrêt pratiquée le 22 mars 2001 par l'huissier Guy Engel à hauteur de 1.000.000.- francs, soit 24.789,35 euros;

pour le surplus et avant tout nouveau progrès en cause,  
nomme expert Monsieur Gilles Kintzelé, architecte, demeurant à Esch-sur-Sûre, 29, route d'Eschdorf, avec la mission

- d'examiner si la mesure de réhabilitation à laquelle **A.)** a fait procéder pour remédier au phénomène de condensation aux profilés de fenêtres est adéquate et la moins onéreuse,
- d'examiner si le coût exposé est justifié,
- de vérifier si, après le dépôt du rapport en date du 28 avril 1999, il y a eu d'autres infiltrations et d'autres dégâts à l'époque non constatés, d'en déterminer la cause le cas échéant et de les chiffrer,
- d'examiner le bien-fondé de la facture Sand du 22 septembre 2000 et son rapport avec les dégâts subis par **A.)** suite aux infiltrations ainsi que les frais de peinture invoqués,

ordonne à **A.)** de payer jusqu'au 15 septembre 2005 une provision de 300.- euros à valoir sur la rémunération de l'expert nommé,

dit que l'expert sera tenu de déposer son rapport au greffe de la Cour pour le 15 janvier 2006 au plus tard;

dit non fondée la demande de l'appelante **SOC.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure;

réserve les droits des parties;

réserve les frais;

renvoie, sur les points non liquidés, devant le magistrat de la mise en état.

*La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Léa Mousel, président de chambre, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.*