

Arrêt N°182/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatorze novembre deux mille dix-huit

Numéros 44060, 44195 et 44196 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier assumé.

l)  
(44195)

Entre :

**1.) A.),** veuve **A'.**), demeurant à L-(...), (...), prise en sa qualité d'héritière de feu **A'.**), décédé en date du 15 octobre 2006,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Franck SCHAAL de Luxembourg en date du 23 décembre 2015,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**2.) B.),** épouse **B'.**), demeurant à L-(...), (...), prise en sa qualité d'héritière de feu **A'.**), décédé en date du 15 octobre 2006,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Franck SCHAAL de Luxembourg en date du 23 décembre 2015,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et :

**1.) la société à responsabilité limitée SOC1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1.)**, sis à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC2.) – GERANCE D’IMMEUBLES S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

**3.) C.)**, et son épouse

**4.) C’.)**, demeurant à L-(...), (...),

**5.) D.)**, demeurant à F-(...), (...),

**6.) E.)**, demeurant à L-(...), (...),

**7.) F.)**, demeurant à L-(...), (...),

**8.) G.)**, demeurant à B-(...), (...),

**9.) H.)**, demeurant à L-(...), (...),

**10.) I.)**, demeurant à L-(...), (...),

**11.) J.)**, demeurant à L-(...), (...),

**12.) K.)**, demeurant à L-(...), (...),

**13.) L.)**, demeurant à L-(...), (...),

**14.) M.)**, demeurant à L-(...), (...),

**15.) N.)**, demeurant à L-(...), (...),

**16.) O.)**, demeurant à L-(...), (...),

17.) P.), et son épouse,

18.) Q.), demeurant à L-(...), (...),

19.) la société civile immobilière **SOC3.) IMMOBILIERE**, représentée par ses associés, établie à L-(...), (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E(...),

20.) R.), demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

21.) la société à responsabilité limitée **SOC4.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

22.) la société en commandite simple **SOC5.) S.à r.l. & Co, secs**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son associée commanditée en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC5.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), et représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

défaillante.

II)  
(44196)

Entre :

**1.) A.),** veuve **A'.**), demeurant à L-(...), (...), prise en sa qualité d'héritière de feu **A'.**), décédé en date du 15 octobre 2006,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Franck SCHAAL de Luxembourg en date du 23 décembre 2015,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**2.) B.),** épouse **B'.**), demeurant à L-(...), (...), prise en sa qualité d'héritière de feu **A'.**), décédé en date du 15 octobre 2006,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Franck SCHAAL de Luxembourg en date du 23 décembre 2015,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

**la société à responsabilité limitée SOC1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

III)  
(44060)

E n t r e :

**1. la société à responsabilité limitée SOC4.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

appelante aux termes des exploits de l'huissier de justice suppléant Catherine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDIBAN en date des 28 décembre 2015 et 14 et 15 janvier 2016

et de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date des 14 et 20 janvier 2016,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

**1.) la société à responsabilité limitée SOC1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux fins des susdit exploits NILLES et WEBER,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2.) le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RES1.)**, sis à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC2.)** – GERANCE D'IMMEUBLES S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

**3.) C.)**, et son épouse

4.) **C'.)**, demeurant à L-(...), (...),

5.) **D.)**, demeurant à F-(...), (...),

6.) **E.)**, demeurant à L-(...), (...),

7.) **F.)**, demeurant à L-(...), (...),

8.) **G.)**, demeurant à B-(...), (...),

9.) **H.)**, demeurant à L-(...), (...),

10.) **I.)**, demeurant à L-(...), (...),

11.) **J.)**, demeurant à L-(...), (...),

12.) **K.)**, demeurant à L-(...), (...),

13.) **L.)**, demeurant à L-(...), (...),

14.) **M.)**, demeurant à L-(...), (...),

15.) **N.**), demeurant à L-(...), (...),

16.) **O.**), demeurant à L-(...), (...),

17.) **P.**), et son épouse,

18.) **Q.**), demeurant à L-(...), (...),

19.) **la société civile immobilière SOC3.) IMMOBILIERE**, représentée par ses associés, établie à L-(...), (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E(...),

20.) **R.**), demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins des susdit exploits NILLES et WEBER,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**21.) B.**), épouse **B'.**), demeurant à L-(...), (...), prise en sa qualité d'héritière de feu **A'.**), décédé en date du 15 octobre 2006,

intimée aux fins des susdit exploits NILLES et WEBER,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**22.) A.**), veuve **A'.**), demeurant à L-(...), (...), prise en sa qualité d'héritière de feu **A'.**), décédé en date du 15 octobre 2006,

intimée aux fins des susdit exploits NILLES et WEBER,

comparant par Maître Victor GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**23.) la société en commandite simple SOC5.) S.à r.l. & Co, secs**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son associée commanditée en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC5.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), et représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins des susdit exploits NILLES et WEBER,

défaillante.

### LA COUR D'APPEL:

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** Sàrl (ci-après la société **SOC1.)**) a réalisé des travaux de construction d'un immeuble à appartements sis à (...), (...), dénommé Résidence **RES1.)**. L'architecte **A'.)** était chargé de la conception de l'immeuble et de la surveillance des travaux. Par contrat du 24 mars 1997, la société **SOC1.)** a chargé la société à responsabilité limitée **SOC4.)** Sàrl (ci-après la société **SOC4.)**) des travaux de façade.

Des désordres étant apparus au niveau de la façade et de l'étanchéité de l'immeuble, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** (ci-après le SYNDICAT) ainsi que les copropriétaires **C.)** et son épouse **C'.), D.), E.), F.), G.), H.), I.), J.), K.), L.), M.), N.), O.), P.)** et son épouse **Q.)**, la société civile immobilière **SOC3.) IMMOBILIERE et R.)** ont assigné la société **SOC1.)**, ainsi que **A.), veuve A'.) et B.), épouse B'.)**, prises en qualité d'héritières de **A'.)** décédé en date du 15 octobre 2006, afin de les voir condamner à les indemniser du préjudice subi du chef des prédicts désordres. La société **SOC1.)** a mis en intervention la société **SOC4.)** et la société à responsabilité limitée **SOC5.)** Sàrl (ci-après la société **SOC5.)**) afin de les voir condamner à la tenir quitte et indemne des condamnations pouvant intervenir à son encontre.

Par jugement du 3 mai 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir retenu qu'il n'y avait eu ni réception expresse, ni réception tacite des travaux et qu'il y avait dès lors lieu d'analyser la responsabilité des constructeurs suivant le droit commun des articles 1147 et suivants du code civil et après avoir déclaré la demande recevable, le délai de prescription de trente ans n'étant pas écoulé, a ordonné une expertise afin de déterminer la nature et la cause des désordres et de chiffrer les travaux de remise en état.

Par jugement du 23 octobre 2015, le tribunal a admis que les constructeurs sont tenus d'une obligation de résultat, le maître de l'ouvrage pouvant se contenter d'établir que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité tant de l'entrepreneur que de l'architecte soit présumée et ceux-ci ne pouvant s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère et a condamné

- les parties **SOC1.), A.)-A'.)** et **B.)-B'.)** in solidum à payer au SYNDICAT le montant de 27.000 euros au titre des désordres affectant la façade,
- la société **SOC4.)** à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de la prédite condamnation,
- les parties **SOC1.), A.)-A'.)** et **B.)-B'.)** in solidum à payer au SYNDICAT le montant 2.576,94 euros au titre des désordres affectant le sous-sol, aux copropriétaires **C.)-C'.)** le montant de 500 euros, **N.)** le montant de 1.500 euros, **E.)** le montant de 500 euros et **F.)** le montant de 500 euros à titre de réparation des revêtements de sol fissurés, et à ces mêmes copropriétaires le montant de 500 euros chacun à titre de perte de jouissance,
- la société **SOC5.)** à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de la condamnation relative aux revêtements de sol fissurés et
- les parties **A.)-A'.)** et **B.)-B'.)** à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

-  
De ce jugement, signifié le 16 novembre 2015, **A.),** veuve **A'.)** et **B.)-B'.)** ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 23 décembre 2015 et la société **SOC4.)** a régulièrement relevé appel du même jugement par exploits d'huissier des 28 décembre 2015 et 14, 15 et 20 janvier 2016.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 7 février 2017, les appels ont été joints.

**Les parties A'.)-A.) et B.)-B'.)** critiquent le jugement entrepris en ce qu'il a mis à charge de l'architecte **A'.)** une obligation de résultat. Elles estiment que l'architecte, qui a convoqué des réunions de chantier et donné des instructions aux corps de métier, n'a eu aucun pouvoir de sanction à l'encontre de ces derniers dans l'hypothèse où ses instructions n'étaient pas suivies. L'architecte serait tenu d'une obligation de moyens et il appartiendrait au maître d'œuvre d'établir une faute de conception ou une négligence de contrôle dans son chef, preuve qui n'aurait pas été rapportée en l'espèce.

Les appelantes **A'.)-A.) et B.)-B'.)** reprochent encore au tribunal de les avoir condamnées in solidum avec la société **SOC1.)** à indemniser les copropriétaires lésés. Elles estiment que la société **SOC4.),** qui a été condamnée à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son encontre, devrait de même être condamnée à les tenir quitte et indemnes de la condamnation prononcée contre elles.

Par ailleurs, elles s'opposent à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne des condamnations intervenues à son encontre, dès lors que cette société serait en tant que promoteur tenue d'une obligation de résultat, contrairement à l'architecte tenu d'une seule obligation de moyens, et dès lors qu'il serait contradictoire de retenir une responsabilité in solidum de l'architecte et de l'entrepreneur pour ensuite condamner l'architecte à tenir l'entrepreneur quitte et indemne de toute condamnation.

Les appelantes contestent enfin les causes des désordres telles que retenues par le tribunal au niveau de la façade et des revêtements de sol en marbre et carrelage dans les appartements et elles demandent à se voir décharger de toutes condamnations.

A l'appui de son appel, la société **SOC4.)** conclut à la prescription de l'action introduite par la société **SOC1.)**. Elle fait valoir à titre principal que le contrat entre les sociétés **SOC1.)** et **SOC4.)** serait à qualifier de contrat de sous-traitance et non de contrat d'entreprise, de sorte que les articles 1792 et 2270 du code civil seraient inapplicables audit contrat. Il en résulterait que la société **SOC1.)** est forclosée à agir contre la société **SOC4.)**, n'ayant pas dénoncé dans le bref délai tel que prévu à l'article 1648 du code civil à cette société les malfaçons dont elle avait connaissance au plus tard à la date du rapport d'expertise du 19 juillet 2004.

A titre subsidiaire, si le contrat entre parties était qualifié de contrat d'entreprise, la demande serait irrecevable pour avoir été introduite plus de dix ans après la réception des travaux de façade. La société **SOC4.)** considère en effet que les travaux ont fait l'objet d'une réception tacite en date du 23 octobre 1997, déduisant la réception d'un courrier adressé par l'architecte en date du 23 octobre 1998 à la société **SOC1.)** dans lequel il a donné son accord à la libération de la seconde moitié de la garantie concernant les travaux de façade, garantie libérable, d'après l'article 9B) du contrat entre parties, un an après la réception provisoire. La réception tacite des travaux se déduirait encore de la prise de possession des lieux par tous les propriétaires et du règlement de la dernière tranche du prix d'acquisition des appartements. De plus, un acte de vente d'un appartement achevé aurait été établi en date du 12 mai 1998, de sorte que la réception aurait eu lieu au plus tard au mois d'avril 1998, de sorte que l'action introduite par assignation du 8 mai 2008 serait prescrite.

La société **SOC4.)** fait encore valoir que l'une des missions de l'architecte a été de réceptionner les travaux pour le compte de la société **SOC1.)** et l'architecte aurait mis en compte des honoraires de ce chef dans son décompte du 7 novembre 1997, si bien qu'il y aurait lieu de considérer que la réception des travaux a eu lieu au plus tard le 7 novembre 1997.

La société **SOC4.)** demande à voir condamner la société **SOC1.)** à verser le procès-verbal de réception sous peine d'astreinte.

La société **SOC4.)** conteste enfin le montant de 27.000 euros retenu par l'expert au titre de la réparation des désordres à la façade, montant qui serait surfait. En effet, l'expert n'aurait relevé que des microfissures et une différence de teintes au niveau des trous rebouchés sur la façade côté rue. Il ferait état d'un défaut d'étanchéité futur et éventuel ainsi que d'un préjudice essentiellement esthétique, ne justifiant pas la remise en peinture de toute la façade. Par ailleurs, la couche d'enduit trop fine prétendument à l'origine des microfissures au niveau des jonctions des plaques d'isolation correspondrait à l'épaisseur indiquée au cahier des charges.

La société **SOC4.)** demande dès lors à être déchargée de toute condamnation, notamment de celle à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de la condamnation intervenue à sa charge pour le montant de 27.000 euros à titre de dégâts à la façade, sinon à voir ramener ce montant à de plus justes proportions.

**La société SOC1.)** conclut à voir confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a été retenu que l'architecte était tenu d'une obligation de résultat et qu'il ne pouvait s'exonérer que par la preuve d'une cause étrangère. Une telle preuve n'ayant pas été rapportée, ce serait à bon droit que les parties **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** ont été condamnées in solidum avec la société **SOC1.)** à la réparation des désordres et à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne des condamnations intervenues à son encontre.

La société **SOC1.)** se rapporte au rapport d'expertise dont résulterait la preuve des désordres à la façade tels qu'allégués, de sorte que la responsabilité de la société **SOC4.)** serait engagée et que le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a condamné la société **SOC4.)** à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre relative aux désordres à la façade. A titre subsidiaire, les montants retenus par l'expert seraient à réduire, les défauts ne concernant que des endroits isolés de la façade, de sorte que la réfection totale préconisée par l'expert serait disproportionnée.

La société **SOC1.)** fait valoir qu'aucun procès-verbal de réception des travaux de façade n'est versé en cause et que le courrier invoqué du 23 octobre 1998 ne saurait être considéré comme valant réception tacite. Le contrat liant les parties **SOC4.)** et **SOC1.)** prévoirait l'établissement d'un procès-verbal de réception formel une fois les travaux terminés et en parfait état. Or, aucune réception formelle telle que prévue au contrat n'aurait eu lieu. Il s'en suivrait que le tribunal a à juste titre considéré que la responsabilité de la société **SOC4.)** à

l'égard de la société **SOC1.)** était à toiser suivant le droit commun de l'article 1147 du code civil.

A titre subsidiaire, la date du 23 octobre 1998 serait à retenir comme point de départ de la garantie décennale et la demande introduite par assignation du 8 mai 2008 serait recevable.

Concernant le moyen de la forclusion tiré de l'article 1648 du code civil, la société **SOC1.)** fait valoir que ledit article ayant trait à la garantie des vices cachés en matière de vente ne s'applique pas au contrat d'entreprise.

Ce serait enfin à bon droit que toute indemnisation ayant trait aux caissons à volets a été rejetée, aucun préjudice n'ayant été constaté de ce chef.

**Le SYNDICAT** conclut également à la confirmation du jugement déféré concernant la condamnation des parties intimées aux frais de réfection de la façade, l'expert ayant relevé des fissures affectant l'étanchéité de celle-ci, défauts de nature évolutive risquant de constituer à moyen terme un péril pour la solidité de la construction. L'expert aurait encore retenu que les trous mal comblés et repeints aux points d'ancrage de l'échafaudage contribuent à rendre la façade impropre à sa destination justifiant la remise en peinture de toute la façade en retrait côté sud de la résidence.

Le SYNDICAT relève appel incident et demande à voir condamner les parties **SOC1.), A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** à payer à chacun des copropriétaires, outre un montant de 2.000 euros à titre de perte de jouissance, la somme de 1.944,45 euros en réparation des désordres affectant les caissons à volets qui ne seraient pas pourvus d'une isolation conforme aux règles de l'art. A titre subsidiaire, si les caissons à volets relevaient des parties communes, les parties **SOC1.), A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** seraient à condamner à payer le montant de 35.000 euros de ce chef au SYNDICAT.

La décision entreprise serait encore à confirmer concernant les désordres au sous-sol.

#### *Appréciation de la Cour*

#### Quant à la demande du SYNDICAT contre les consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** et la société **SOC1.)**

La Cour se rallie aux développements, corrects en droit, des juges de première instance qui ont retenu à charge des constructeurs une obligation de résultat dispensant le créancier de prouver une faute dans le chef des architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, l'architecte

tout comme l'entrepreneur ayant l'obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices et le maître de l'ouvrage n'ayant qu'à établir l'existence des désordres, les constructeurs étant alors présumés responsables et ne pouvant échapper à leur responsabilité qu'en prouvant que les malfaçons sont imputables à une cause étrangère.

Il en est d'autant plus ainsi en l'espèce de l'architecte **A'.**), dès lors que les consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.**) reconnaissent qu'il était chargé d'une mission d'architecte complète comprenant la direction et la coordination des travaux ainsi que leur réception.

Concernant la preuve des désordres, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a été retenu qu'il découlait des constatations de l'expert Bertrand Schmit dans son rapport du 13 février 2008 que la façade de l'immeuble est affectée de microfissures au niveau de la jonction des plaques de façade isolantes dues à une insuffisance d'épaisseur de la couche d'enduit de façade, l'expert préconisant à juste titre la réfection de toute la façade de l'étage en retrait afin de garantir une uniformité d'enduit et de couleur sur toute la surface.

Les parties **A'.)-A.)** et **B.)-B'.**), de même que la société **SOC1.)** n'ayant invoqué aucun élément de nature à mettre en doute les conclusions de l'expert, c'est à bon droit que le tribunal a entériné les conclusions de ce dernier concernant les vices à la façade et déclaré la demande fondée pour le montant de 27.000 euros.

Il en est de même des dégâts causés par une fuite d'eau au sous-sol et des fissures dans le revêtement des sols des appartements **C.)-C'.**), **N.)**, **E.)** et **F.)**, désordres dûment constatés par l'expert, ce chef de la demande ayant à bon droit été accueilli pour les sommes respectives de 2.576,94 euros, 500 euros, 1.500 euros, 500 euros et 500 euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer, par adoption des motifs des juges de première instance, pour avoir alloué aux consorts **C.)-C'.**), **N.)**, **E.)** et **F.)** une indemnité pour perte de jouissance de 500 euros chacun.

Concernant l'appel incident du SYNDICAT et le défaut d'isolation des caissons à volets, la Cour se doit de constater, à l'instar du tribunal, que suite à la réfection de l'isolation de la toiture, les problèmes d'humidité au niveau des caissons à volets dans les appartements ont disparu, de sorte que la demande en indemnisation y relative a à juste titre été rejetée, aucun dommage actuel et existant ayant trait aux caissons à volets en tant que tels ne se trouvant établi.

L'appel incident n'est partant pas fondé.

Concernant les relations entre les différents constructeurs, il y a lieu de rappeler que les différents professionnels liés au maître de

l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ne sauraient se retrancher derrière les fautes des autres, mais doivent se contrôler réciproquement et les uns doivent signaler les fautes des autres. Lorsque la malfaçon constatée procède d'une faute commune, sans qu'il y ait lieu de distinguer suivant que la faute est prouvée ou présumée, les professionnels sont responsables in solidum du dommage et doivent chacun réparer l'intégralité du préjudice, sous réserve de leur recours en garantie contre les autres constructeurs.

Tant la société **SOC1.)** que les consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** étant tenus d'une obligation de résultat et restant en défaut de rapporter la preuve que les malfaçons affectant l'immeuble sont imputables à une cause étrangère, c'est à bon droit qu'une condamnation in solidum a été prononcée à l'égard des consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)**.

Quant à la demande de la société **SOC1.)** dirigée contre **A.)**, veuve **A'.)** et **B.)**, épouse **B'.)**

La société **SOC1.)** demande à voir condamner **A.)**, veuve **A'.)** et **B.)**, épouse **B'.)** à la tenir quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre.

Le tribunal a fait droit à cette demande au motif que les héritiers de l'architecte, tenu d'une obligation de résultat, ne rapportaient pas la preuve d'une cause étrangère.

A l'appui de leur appel **A.)** et **B.)-B'.)** concluent à voir déclarer la demande en garantie non fondée, la société **SOC1.)** étant tenue d'une obligation de résultat, contrairement à l'architecte tenu, d'après elles, d'une seule obligation de moyens et au motif qu'on ne saurait retenir une responsabilité in solidum de l'architecte et de l'entrepreneur et condamner l'architecte à tenir l'entrepreneur quitte et indemne de toute condamnation.

La demande des consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de la condamnation prononcée à sa charge constitue une demande en garantie exercée par un coobligé à l'égard d'un autre coobligé et tendant à voir fixer leurs parts de responsabilité respectives. Un tel partage est inopposable à la victime, mais il permet de fixer les droits respectifs des coresponsables. Concernant le fondement de la demande en garantie, il y a lieu de relever que l'obligation de réparer ou d'indemniser est fondée sur la responsabilité contractuelle de chaque intervenant dans l'acte de construire. Ceux-ci ne sont tenus de réparer et d'indemniser que si est établie à leur charge une faute, c'est-à-dire un manquement à leur obligation contractuelle telle que déterminée par la mission qui leur a été confiée.

En l'espèce, s'il est vrai que l'architecte, tout comme l'entrepreneur, est tenu à l'égard de la victime du dommage, en l'occurrence le SYNDICAT, d'une obligation de résultat, encore faut-il cependant que

la société **SOC1.**), pour prospérer dans le cadre de sa demande en garantie, établit une faute de l'architecte **A'.**) dans l'exercice de sa mission. Or, la société **SOC1.**) reste en défaut de rapporter une telle preuve, les héritiers de l'architecte contestant pour leur part tout manquement de **A'.**) à ses obligations contractuelles.

Il s'ensuit que, par réformation du jugement entrepris, la demande de la société **SOC1.**) à voir condamner **A.**), veuve **A'.**) et **B.**), épouse **B'.**) à la tenir quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre est à déclarer non fondée.

#### Quant à la demande de la société **SOC1.**) contre la société **SOC4.**)

Concernant le moyen de la prescription de l'action de la société **SOC1.**), la Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que la société **SOC4.**) était liée à la société **SOC1.**) par un contrat de louage d'ouvrage, le contrat du 24 mars 1997 étant intitulé « contrat d'entreprise » et la société **SOC4.**) ayant la qualité d'entrepreneur et non pas de sous-traitant à l'égard de la société **SOC1.**) qui en tant que maître de l'ouvrage l'a directement chargée de l'exécution des travaux de façade isolante. C'est encore à bon droit que les juges de première instance ont dit que l'obligation d'agir dans un bref délai prévue à l'article 1648 du code civil ne s'appliquait pas au contrat d'entreprise, cette obligation étant cantonnée au seul domaine de la vente.

En présence d'un contrat d'entreprise, l'obligation de garantie contre les vices de construction est régie soit par les articles 1792 et 2270 du code civil, soit par les articles 1147 et suivants du même code, selon qu'il y a eu réception ou non des travaux. En effet, le régime spécial des articles 1792 et 2270 du code civil ne s'applique qu'à partir de la réception de l'ouvrage et jusqu'à la réception ou en l'absence de réception, le constructeur est soumis à la responsabilité de droit commun.

La réception, c'est-à-dire la constatation de la bonne exécution des travaux faits par l'entrepreneur, est tantôt expresse et résulte d'un procès-verbal établi contradictoirement, tantôt tacite et résulte alors d'un fait ou d'une série de faits, d'où l'on peut déduire la volonté du maître de l'ouvrage d'agréer les travaux exécutés.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties n'ont pas dressé de procès-verbal de réception contradictoire des travaux, de sorte que la société **SOC1.**) ne saurait être condamnée sous peine d'astreinte à produire un tel procès-verbal de réception dont l'existence n'est pas établie.

La réception tacite peut être retenue s'il est constaté l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre

en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet, Marquet et Auby, Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

En l'espèce, il est constant en cause qu'il y a eu vente et prise de possession des différents appartements et paiement complet du prix au cours des années 1998 et 1999 et il ne découle d'aucun élément du dossier que des réserves particulières auraient été exprimées.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir, par réformation du jugement entrepris, qu'il y a eu réception tacite des travaux et que les règles des articles 1792 et 2270 sont applicables au contrat liant les parties **SOC1.)** et **SOC4.)**.

Comme la date de la réception n'est pas déterminée, la société **SOC4.)** ne rapporte pas la preuve que le délai de forclusion de dix ans prévu à l'article 1792 du code civil était expiré au jour de l'introduction de la demande en justice, à savoir le 28 décembre 2007, de sorte que le moyen de prescription de l'action a à bon droit été rejeté et que ce volet du jugement entrepris est à confirmer quoique pour d'autres motifs.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce que la société **SOC4.)**, qui a réalisé les travaux de façade affectés de malfaçons, a été condamnée à tenir la société **SOC1.)** quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre de payer au SYNDICAT, au titre de la réparation desdits désordres, le montant de 27.000 euros, étant précisé qu'à l'égard de la société **SOC4.)** ce montant portera intérêts à partir du jour de la demande en garantie, à savoir le 8 mai 2008.

#### Quant aux indemnités de procédure

La décision déférée est à confirmer en ce que les parties **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** ont été condamnées à payer une indemnité de procédure aux requérants au principal sub 1.) à 9.) et elles sont également à condamner à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

En revanche, au vu du sort réservé à sa demande en garantie, la demande en indemnité de procédure dirigée par la société **SOC1.)** contre les consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** en première instance est, par réformation, à rejeter et la demande des parties **A'.)-A.)** et **B.)-B'.)** en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée à l'égard de la société **SOC1.)** pour le montant de 1.500 euros.

La société **SOC4.)** a à bon droit été déboutée de sa demande en indemnité de procédure pour la première instance et au vu du sort de son appel, elle est de même à débouter de sa demande afférente pour l'instance d'appel.

La condition d'iniquité n'étant pas établie dans son chef, la société **SOC1.)** est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure tant à l'encontre de la société **SOC4.)** que des consorts **A'.)-A.)** et **B.)-B'.).**

### PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principaux et l'appel incident en la forme,

dit non fondés l'appel de la société à responsabilité limitée **SOC4.)** Sàrl et l'appel incident du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** et des copropriétaires **C.)** et son épouse **C'.), D.), E.), F.), G.), H.), I.), J.), K.), L.), M.), N.), O.), P.)** et son épouse **Q.),** la société civile immobilière **SOC3.)** IMMOBILIERE et **R.),**

dit partiellement fondé l'appel de **A.),** veuve **A'.)** et d'**B.)-B'.),**

**réformant,**

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** Sàrl tendant à voir condamner **A.),** veuve **A'.)** et **B.),** épouse **B'.)** à la tenir quitte et indemne de la condamnation intervenue à son encontre,

rejette la demande en indemnité de procédure dirigée par la société à responsabilité limitée **SOC1.)** Sàrl contre **A.),** veuve **A'.)** et **B.),** épouse **B'.)** en première instance,

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus dans la mesure où il a été entrepris, sauf à préciser que le montant de 27.000 euros pour lequel la société à responsabilité limitée **SOC4.)** Sàrl doit tenir la société à responsabilité limitée **SOC1.)** Sàrl quitte et indemne portera intérêts à partir du jour de la demande en garantie, à savoir le 8 mai 2008,

condamne **A.),** veuve **A'.)** et **B.),** épouse **B'.)** à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE **RES1.)** et aux copropriétaires **C.)** et son épouse **C'.), D.), E.), F.), G.), H.), I.), J.), K.),**

**L.), M.), N.), O.), P.)** et son épouse **Q.)**, la société civile immobilière **SOC3.) IMMOBILIERE** et **R.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée **SOC1.)** Sàrl à payer à **A.)**, veuve **A'.)** et **B.)**, épouse **B'.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel,

déboute les sociétés à responsabilité limitée **SOC4.)** Sàrl et **SOC1.)** Sàrl de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

fait masse des dépens de l'instance d'appel et les impose à raison d'un tiers à charge de **A.)**, veuve **A'.)** et **B.)**, épouse **B'.)** et deux tiers à charge de la société à responsabilité limitée **SOC4.)** Sàrl, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL et Alain GROSS sur leurs affirmations de droit.