

- Arrêt civil -

Audience publique du vingt-quatre juin deux mille quatre.

Numéros 8174 et 9691 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,
Monique BETZ, premier conseiller,
Claude DIEDERICH, greffier assumé.

I.

Entre:

la société à responsabilité limitée Raymond MICHELIS & Cie
anciennement MICHELIS FRERES & Cie, établie et ayant son siège
social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
Monsieur **A.**),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick
HOSS de Luxembourg en date des 19 et 20 juin 1984,

intimée aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick HOSS
de Luxembourg en date du 19 juin 1984,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour à
Luxembourg,

et:

1. **B.**), employé privé, demeurant à (...),

intimé aux termes du susdit exploit HOSS,

comparant par Maître Gast NEU, avocat à la Cour à Luxembourg,

2. **la société à responsabilité limitée A & P. KIEFFER**, établie et
ayant son siège social à Luxembourg, 59, avenue Pasteur,
représentée par son associée commanditée,

intimée aux fins des susdits exploits HOSS du 19 et 20 juin 1984,

appelante aux fins du susdit exploit HOSS du 19 juin 1984,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour à Luxembourg, en remplacement de Maître Louis SCHILTZ, avocat à la Cour à Luxembourg,

3. **le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE 1.)**, établi à **ADRESSE 1.)**, représenté par son syndic le sieur **C.)**, employé privé, demeurant à **ADRESSE 1.)**,

4. **D.)**, ouvrier, et son épouse,

5. **E.)**, sans état, les deux demeurant à **ADRESSE 1.)**,

6. **C.)**, technicien, et son épouse,

7. **F.)**, employée privée, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à (...);

8. **G.)**, sans profession, veuve **H.)**, demeurant à **ADRESSE 1.)**,

9. **I.)**, électricien, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à (...);

10. **J.)**, crédit rentier, et son épouse,

11. **K.)**, sans profession, les deux demeurant à (...),

12. **L.)**, employée privée, épouse **M.)**, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à F-(...);

13. **N.)**, employé de l'Etat, et son épouse,

14. la dame **O.)**, sans profession, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à (...);

15. **P.)**, rentier, et son épouse,

16. la dame **Q.)**, sans état, les deux demeurant à (...),

17. **R.)**, instituteur, et son épouse,

18. la dame **S.)**, institutrice, demeurant à (...),

19. **T.)**, ouvrier d'usine, et son épouse,

20. **U.)**, sans état, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à **ADRESSE 1.)**;

21. **V.)**, ingénieur, et son épouse,

22. **W.)**, assistante sociale, les deux demeurant à (...),

23. **X.**), serrurier, demeurant à **ADRESSE 1.**),
24. **Y.**), employé des CFL, et son épouse,
25. **Z.**), sans état, les deux demeurant à **ADRESSE 1.**),
26. **AA.**), conducteur de pelle mécanique, et son épouse,
27. **AB.**), sans état, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
28. **AC.**), employé Arbed, et son épouse,
29. **AD.**), infirmière diplômée, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
30. **AE.**), basculeur, et son épouse,
31. **AF.**), comptable, les deux demeurant à (...),
32. **AG.**), crédit-rentière, veuve de **AH.**), demeurant à **ADRESSE 1.**),
33. **AI.**), ouvrier-mineur, et son épouse,
34. la dame **AJ.**), sans état, les deux demeurant à **ADRESSE 1.**),
35. **AK.**), chauffeur, et son épouse,
36. **AL.**), sans état, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement en Italie, (...);
37. **AM.**), épouse **AN.**), sans état, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
38. **AO.**), électricien, et son épouse,
39. la dame **AP.**), sans état, les deux demeurant à (...),
40. **AQ.**), employée privée, ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
41. **AR.**), ingénieur, et son épouse,
42. **AS.**), sans état, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
43. **AT.**), électricien, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
44. **AU.**), électricien, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
45. **AV.**), employé privé, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement (...);

46. **AW.**), institutrice, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement (...);
47. **AX.**), sans état, veuve **AY.**), ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);
48. **AZ.**), serrurier, demeurant à **ADRESSE 1.)**,
49. **BA.**), épouse **BB.**), ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);
50. **BC.**), employé des P & T, et son épouse,
51. la dame **BD.**), les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);
52. **BE.**), ingénieur, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);
53. **BF.**), maître-boulangier, demeurant à (...);
- 54) **BG.**), employé, demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 55) **BH.**), sans état, veuve de **BI.**), ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement (...),
- 56) **BJ.**), sans état, veuve de **BK.**), demeurant à **ADRESSE 1.)**,
- 57) **BL.**), retraité, demeurant à (...),
- 58) **BM.**), sans état, demeurant à (...);
- intimés aux fins du prédit exploit HOSS des 19 et 20 juin 1984,
- 60) Madame **BN.**), employée privée, demeurant à (...);
- 61) Madame Veuve **BO.**), demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 62) Monsieur **BP.**), instituteur en retraite, demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 63) Monsieur **BQ.**), mécanicien demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 64) Madame **BR.**), retraitée, demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 65) Monsieur **BS.**), employé privé, demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 66) Monsieur **BT.**), sans état, demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- 67) Madame **BU.**), secrétaire, demeurant à F-(...);
- 68) Monsieur **BV.**), ouvrier, demeurant à **ADRESSE 1.)**;
- intervenants en reprise d'instance en tant qu'intimés au fins des prédicts exploits HOSS en date des 19 et 20 juin 1984;
- comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg 16, Avenue Marie-Thérèse.
- 69) Madame **BW.**), retraitée, demeurant à **ADRESSE 1.)**,

intervenant en reprise d'instance en tant qu'intimée aux fins des
prédits exploits HOSS en date des 19 et 20 juin 1984,

comparant par Maître Myriam BRUNEL, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg, L-1020 Luxembourg, 54, rue d'Anvers.

II.

Entre:

la société à responsabilité limitée A & P. KIEFFER, établie et
ayant son siège social à Luxembourg, 59, avenue Pasteur,
représentée par son associée commanditée,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick
HOSS de Luxembourg en date du 20 juin 1984,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour à
Luxembourg,

et:

1. la société à responsabilité limitée Raymond MICHELIS & Cie
anciennement MICHELIS FRERES & Cie, établie et ayant son siège
social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
Monsieur **A.**),

intimée aux fins du susdit exploit HOSS,

comparant par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour à
Luxembourg,

2. B.), employé privé, demeurant à (...),

intimé aux termes du susdit exploit HOSS,

comparant par Maître Gast NEU, avocat à la Cour à Luxembourg,

intimée aux fins des susdits exploits HOSS du 19 et 20 juin 1984,

3. le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE 1.)**, établi à **ADRESSE 1.)**, représenté par son syndic le sieur **C.)**, employé privé, demeurant à **ADRESSE 1.)**,
4. **D.)**, ouvrier, et son épouse,
5. **E.)**, sans état, les deux demeurant à **ADRESSE 1.)**,
6. **C.)**, technicien, et son épouse,
7. **F.)**, employée privée, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à (...);
8. **G.)**, sans profession, veuve **H.)**, demeurant à **ADRESSE 1.)**,
9. **I.)**, électricien, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à (...);
10. **J.)**, crédit rentier, et son épouse,
11. **K.)**, sans profession, les deux demeurant à (...),
12. **L.)**, employée privée, épouse **M.)**, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à F-(...);
13. **N.)**, employé de l'Etat, et son épouse,
14. la dame **O.)**, sans profession, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, actuellement à (...);
15. **P.)**, rentier, et son épouse,
16. la dame **Q.)**, sans état, les deux demeurant à (...),
17. **R.)**, instituteur, et son épouse,
18. la dame **S.)**, institutrice, demeurant à (...),
19. **T.)**, ouvrier d'usine, et son épouse,
20. **U.)**, sans état, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à **ADRESSE 1.)**;
21. **V.)**, ingénieur, et son épouse,
22. **W.)**, assistante sociale, les deux demeurant à (...),
23. **X.)**, serrurier, demeurant à **ADRESSE 1.)**,
24. **Y.)**, employé des CFL, et son épouse,
25. **Z.)**, sans état, les deux demeurant à **ADRESSE 1.)**,
26. **AA.)**, conducteur de pelle mécanique, et son épouse,

27. **AB.**), sans état, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
28. **AC.**), employé Arbed, et son épouse,
29. **AD.**), infirmière diplômée, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
30. **AE.**), basculeur, et son épouse,
31. **AF.**), comptable, les deux demeurant à (...),
32. **AG.**), crédit-rentière, veuve de **AH.**), demeurant à **ADRESSE 1.**),
33. **AI.**), ouvrier-mineur, et son épouse,
34. la dame **AJ.**), sans état, les deux demeurant à **ADRESSE 1.**),
35. **AK.**), chauffeur, et son épouse,
36. **AL.**), sans état, les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement en Italie, (...);
37. **AM.**), épouse **AN.**), sans état, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
38. **AO.**), électricien, et son épouse,
39. la dame **AP.**), sans état, les deux demeurant à (...),
40. **AQ.**), employée privée, ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
41. **AR.**), ingénieur, et son épouse,
42. **AS.**), sans état, les deux ayant demeuré à (...), demeurant actuellement à (...);
43. **AT.**), électricien, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
44. **AU.**), électricien, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
45. **AV.**), employé privé, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement (...);
46. **AW.**), institutrice, ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement (...);
47. **AX.**), sans état, veuve **AY.**), ayant demeuré à **ADRESSE 1.**), demeurant actuellement à (...);
48. **AZ.**), serrurier, demeurant à **ADRESSE 1.**),

49. **BA.**), épouse **BB.**), ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);

50. **BC.**), employé des P & T, et son épouse,

51. la dame **BD.**), les deux ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);

52. **BE.**), ingénieur, ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement à (...);

53. **BF.**), maître-boulangier, demeurant à (...);

54) **BG.**), employé, demeurant à **ADRESSE 1.)**;

55) **BH.**), sans état, veuve de **BI.**), ayant demeuré à **ADRESSE 1.)**, demeurant actuellement (...),

56) **BJ.**), sans état, veuve de **BK.**), demeurant à **ADRESSE 1.)**,

57) **BL.**), retraité, demeurant à (...),

58) **BM.**), sans état, demeurant à (...);

intimés aux fins du prédit exploit HOSS des 19 et 20 juin 1984,

60) Madame **BN.**), employée privée, demeurant à (...);

61) Madame Veuve **BO.**), demeurant à **ADRESSE 1.)**;

62) Monsieur **BP.**), instituteur en retraite, demeurant à **ADRESSE 1.)**;

63) Monsieur **BQ.**), mécanicien demeurant à **ADRESSE 1.)**;

64) Madame **BR.**), retraitée, demeurant à **ADRESSE 1.)**;

65) Monsieur **BS.**), employé privé, demeurant à **ADRESSE 1.)**;

66) Monsieur **BT.**), sans état, demeurant à **ADRESSE 1.)**;

67) Madame **BU.**), secrétaire, demeurant à F-(...);

68) Monsieur **BV.**), ouvrier, demeurant à **ADRESSE 1.)**;

intervenants en reprise d'instance en tant qu'intimés au fins des prédicts exploits HOSS en date des 19 et 20 juin 1984;

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg 16, Avenue Marie-Thérèse.

69) Madame **BW.**), retraitée, demeurant à **ADRESSE 1.)**,

intervenante en reprise d'instance en tant qu'intimée aux fins des prédicts exploits HOSS en date des 19 et 20 juin 1984,

comparant par Maître Myriam BRUNEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, L-1020 Luxembourg, 54, rue d'Anvers.

LA COUR D'APPEL :

Au cours des années 1970 à 1972 la société à responsabilité limitée Michelis Frères et Cie a construit un immeuble d'habitation collective sis à **ADRESSE 1.)**, dénommé "Résidence **RESIDENCE 1.)**" et a vendu les appartements situés dans l'immeuble. La société en commandite simple A. & P. Kieffer s.à r.l. et Cie avait été chargée des travaux d'installations sanitaires et de chauffage.

A partir de l'année 1976 des infiltrations se sont produites dans plusieurs appartements et par différentes ordonnances de référé ainsi que par des lettres collectives les architectes Armand Welter et Gust. Mehlen ont été chargés de rechercher les causes des désordres et de se prononcer sur les mesures de redressement. Les experts ont dressé leur rapport le 22 juin 1978.

Par exploit d'huissier du 6 mars 1980 le syndicat des copropriétaires de la Résidence **RESIDENCE 1.)** ainsi que 35 copropriétaires ont fait comparaître la société à responsabilité limitée Raymond Michelis et Cie devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour s'entendre condamner:

- I. à exécuter les travaux de réfection indiqués par les experts,
- II. à indemniser les copropriétaires du chef des dégâts subis par leurs appartements suite aux infiltrations et
- III. à indemniser les copropriétaires du chef de troubles de jouissance et de dépréciation.

La demande a été basée sur les articles 1792 et 2270 du code civil, pour autant que de besoin sur l'article 1646-1 du code civil et subsidiairement sur l'article 1641 du code civil.

Par exploit d'huissier du 19 mars 1980 la société à responsabilité limitée Michelis a fait intervenir la société en commandite simple A. & P. Kieffer dans le litige aux fins de s'entendre condamner à tenir la société Michelis quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre.

Par un jugement du 4 décembre 1980 le tribunal s'est déclaré compétent pour connaître de la demande dans tous ses chefs, a rejeté le moyen de nullité opposé à cette demande, a reçu en la forme la demande originaire et la demande en intervention, les a jointes et a fixé la continuation des débats au fond à une date ultérieure.

Par exploits d'huissier des 14 octobre 1981 et 13 octobre 1982 **BH.)**, **BJ.)**, **G.)** et **BL.)**, ayant acquis des appartements dans la Résidence **RESIDENCE 1.)**, on déclaré intervenir volontairement dans le litige.

Par jugement rendu le 3 février 1983 le tribunal a dit sans objet le moyen d'irrecevabilité dirigé par A. & P. Kieffer contre les demanderesses en intervention **BH.)**, **BJ.)** et **G.)**, a donné acte au demandeur originaire **B.)**

de ce qu'il renonce au point I de l'assignation du 6 mars 1980, a donné acte aux demandeurs originaires **G.), AO.), AT.)** et **BX.)** de ce qu'ils se désistent de leur action en ce qui concerne les points I et II de l'assignation du 6 mars 1980, a écarté le moyen d'irrecevabilité opposé par A. & P. Kieffer à la demande de **B.)** en ce que cette demande est dirigée contre elle et a dit que l'ensemble des demandes telles que résultant du dernier état des conclusions des demandeurs au principal respectifs sont recevables.

Au fond, le tribunal a condamné la société Michelis à effectuer à ses frais les travaux préconisés dans le rapport d'expertise du 22 juin 1978 sous la direction et la surveillance des experts.

Concernant la demande en indemnisation du chef des dégâts prétendument subis par les appartements des divers demandeurs le tribunal a confié aux experts Gust. Mehlen, Armand Welter et Fernand Wagner la mission de constater les dégâts éventuels subis par ceux-ci et d'évaluer le coût des réfections en tenant compte des montants indemnitaires payés le cas échéant aux divers demandeurs dans le cadre d'un contrat d'assurance "Dégâts des eaux".

Concernant les dommages et intérêts réclamés du chef de troubles de jouissance et de dépréciation, il a chargé les experts Gust. Mehlen, Armand Welter et Maître Fernand Benduhn de se prononcer sur la question de savoir si les différents demandeurs pris un par un ont subi un préjudice du chef de troubles de jouissance et de dépréciation et dans l'affirmative d'en évaluer l'importance.

Ils ont enfin dit la demande en intervention dirigée par la société Michelis contre la société A. & P. Kieffer fondée en principe et ont chargé les experts Gust. Mehlen, Armand Welter et Fernand Wagner de déterminer la proportion dans laquelle la mauvaise mise en œuvre des tuyaux en PVC doit être considérée comme cause des dégradations des parties communes et des divers appartements de la Résidence **RESIDENCE 1.))**.

De ce jugement non signifié la société à responsabilité limitée Raymond Michelis et Cie a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier des 19 et 20 juin 1984, la société à responsabilité limitée A. & P. Kieffer en a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 20 juin 1984.

Il y a lieu de joindre ces appels.

En cours d'instance d'appel les copropriétaires suivants ont déclaré se désister de l'action introduite par eux:

L.) par acte de désistement du 3.9.1990,
les époux **AK.)** et **AL.)** par lettre du 15.10.1990,
AM.) par acte du 27.8.1990,
AT.) par acte du 15.10.1990,
AX.) par acte non daté,
BC.) par acte du 4.10.1990,

I.) par acte du 14.6.2000,
O.) par acte du 1.6.2000, déclarant que son mari **N.)** est décédé le 9.10.1996,
les époux **T.)** et **U.)** par acte du 6.6.2000,
les époux **Al.)** et **AJ.)** par acte du 6.6.2000,
AQ.) par acte du 14.6.2000,
AU.) par acte du 5.6.2000,
BT.) par acte du 14.6.2000.

Concernant **BC.)**, il y a lieu de relever que son épouse **BD.)**, qui figure également à l'instance, n'a pas signé l'acte de désistement du 4 octobre 1990. Dans ses conclusions du 3 juillet 2000, Maître Decker déclare que les époux **BC-BD.)** se sont désistés de leur action en 1990 et ne formulent plus de revendication. Il y a donc lieu de retenir que le désistement vaut pour les deux époux.

Il en est de même pour les époux **T-U.)**, dont l'acte de désistement est signé: "M. **T-U.)**" et pour lesquels Maître Decker déclare dans les mêmes conclusions qu'ils n'ont pas subi de dommage matériel dans leur propriété et qu'ils se désistent de leur action.

Les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer déclarent accepter ces désistement aux conséquences de droit et concluent à voir mettre les frais des deux instances à charge des parties qui se sont désistées, aux parts et portions qu'il appartiendra.

Il y a lieu de donner acte des désistements d'action énumérés ci-dessus et de décréter les désistements aux conséquences de droit.

Conformément à l'article 403 du code de procédure civile les parties qui se sont désistées sont à condamner aux frais.

En 1990 les copropriétaires suivants ont fait un désistement partiel d'action, limité aux points I et II de leur demande:

G'.), veuve **G.)** par acte du 20.8.1990,
les époux **J-K.)** par acte du 20.8.1990,
les époux **N-O.)** par acte du 3.9.1990,
P et **R.)** par acte du 7.9.1990,
les époux **V-W.)** par actes des 30.9.1990 et 7.1.1992
les époux **AA-AB.)** par acte du 9.8.1990,
AQ.) par acte du 27.9.1990,
BE.) par acte du 21.10.1990.

O.), veuve **N.)** ainsi que **AQ.)** ont fait un désistement intégral d'action en 2000.

En ce qui concerne les parties **P-R.)**, les épouses de **P.)** et de **R.)** n'ont pas signé l'acte de désistement partiel. Par conclusions du 3 juillet 2000 les époux **P.)** et **Q.)** sont muets au sujet du désistement intervenu en

1990, mais déclarent ne plus réclamer que des dommages et intérêts pour perte de jouissance. Les époux **R.)** et **S.)** concluent à des réfections et remises en état et à des dommages et intérêts pour perte de jouissance. Il y a donc lieu de faire abstraction de l'acte de désistement intervenu en 1990.

Par conclusions des 21 février 2003 et 25 mars 2003 les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer ont déclaré accepter les désistements intervenus et il y a lieu d'admettre que ces acceptations se rapportent également aux désistements partiels.

Il y donc lieu de donner acte à **G.)**, aux époux **J-K.)**, aux époux **V-W.)**, aux époux **AA-AB.)** et à **BE.)** de leur désistement d'action portant sur les points I et II de leur demande.

Les propriétaires suivants ont fait un simple désistement d'instance:

les époux **AE.)** et **AF.)** par acte du 15.9.1999,

BH.) par acte du 22.9.1999,

Madame **BO.)** par acte du 7.9.1999,

BP.) par acte du 8.9.1999,

BR.) par acte du 4.10.1999,

X.) par acte du 7.6.2000,

AB.), veuve **AA.)**, par acte du 5.6.2000,

les époux **AC.)** et **AD.)** par acte du 26.6.2000,

BU.) par acte du 30.5.2000.

C'est à bon droit que les sociétés appelantes s'opposent à ces désistements d'instance.

En effet les parties demandereses originaires ne peuvent plus se désister de l'instance introduite par elles, instance qui a pris fin par le jugement du 3 février 1983. Elles ne peuvent non plus se désister de l'instance d'appel qui n'a pas été introduite par elles. La Cour ne peut dès lors pendre en considération ces désistements d'instance. Par conclusions du 3 juillet 2000 Maître Decker demande pour ces parties acte de l'abandon de toutes revendications à l'égard des parties appelantes. En conséquence de ces déclarations d'abandon de revendications la Cour dira les demandes afférentes non fondées.

Dans les mêmes conclusions du 3 juillet 2000, Maître Decker demande à la Cour de constater que les parties intimées suivantes sont décédées et que leur action n'a pas été reprise par des ayants-droits éventuels: les époux **J.)** et **K.)**, **AA.)**, **AG.)**, **BA.)** et **BJ.)**.

Ces conclusions ne valent pas notification du décès au sens de l'article 344 de l'ancien code de procédure civile, une telle notification devant se faire à partie et non par acte d'avoué à avoué (E.D. Codes annotés, Code de proc. civ. art. 344, n° 39). Elles n'empêchent donc pas la continuation de la procédure.

La Cour ne peut non plus constater que les susdites parties sont décédées, à défaut de preuve du décès. Elle retiendra donc que leurs demandes ne sont plus maintenues et qu'elles sont à en débouter.

Enfin Maître Decker a déclaré être sans instructions de la part des parties intimées suivantes:

F.), les époux **AO.)** et **AP.)**, les époux **AV.)** et **AW.)**, **BW.)**, **BN.)** et **BV.)**.

A part **BW.)** qui a constitué nouvel avocat en la personne de Maître Myriam Brunel, ces parties intimées sont encore à considérer comme ne maintenant plus leur demande et à en débouter.

Par conclusions des 21 février et 25 mars 2003 les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer demandent à voir débouter les intimés n'ayant pas confirmé leur mandat à l'adresse d'un avocat constitué en cause.

L'historique de cette demande: Par conclusions prises en 1990, les sociétés appelantes se sont posé la question si tous les copropriétaires agissant comme demandeurs étaient encore parties à l'instance et ont conclu à voir dire qu'il appartient à Maître Decker et à Maître Neu de préciser par des mandats actualisés s'ils représentent toujours les différents copropriétaires.

Suite à ces conclusions Maître Decker a communiqué de nouveaux mandats lui donnés par plusieurs copropriétaires.

En réponse à cette communication Maître Baden a tenu à préciser qu'il n'avait nullement contesté le mandat du mandataire des intimés, mais il a constaté que manquent les mandats de certains copropriétaires et a invité Maître Decker à se procurer encore les mandats de ces parties sinon à expliquer l'absence de mandat.

Par conclusions notifiées le 3 juillet 2000, Maître Decker, qui n'a pas versé les mandats réclamés par les parties adverses en 1990, a fait un état détaillé des demandes encore soutenues, de celles non soutenues et des copropriétaires n'ayant plus donné d'instruction et par rapport auxquels il a déclaré se considérer comme n'ayant plus mandat.

Ces conclusions suffisent à la Cour pour retenir le mandat de Maître Decker par rapport aux copropriétaires pour lesquels il a conclu. Il en est de même pour Maître Neu qui a continué à conclure pour **B.)**. Elle ne fera donc pas droit aux conclusions prises par les parties appelantes en 2003.

Dans leur rapport dressé le 22 juin 1978 les experts Armand Welter et Gust. Mehlen décrivent comme suit les causes directes des infiltrations apparues dans différents appartements:

"Les sous-bétons des planchers constitués comme chapes-flottantes ont pour isolation thermique et phonique un remblayage sec (Trockenschüttung). Les conduites d'eau qui sont incorporées dans cette

matière ne donnent pas lieu à des objections, tant que le remblayage n'absorbe pas l'eau. Au cours des années l'humidité infiltrante provoque des corrosions aux conduites isolées ou non isolées. ... En ouvrant les planchers pour localiser les fuites, nous avons constaté à différents endroits des cassures aux tuyaux d'évacuation en PVC ... En plus dans la salle de bain H.), le raccord de la tuyauterie au syphon de la baignoire et le trop-plein de la baignoire AN.) n'ont pas été raccordés correctement et les eaux s'infiltrant dans les chapes."

C'est notamment au vu de ces constatations que les juges de première instance ont dit la demande fondée sur base de l'article 1792 du code civil.

Dans leurs actes d'appel les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer reprochent en premier lieu au jugement entrepris d'avoir retenu le fondement de l'article 1792 du code civil.

Ils font valoir que les deux conditions posées par la jurisprudence pour l'application de cette disposition légale, à savoir vice affectant un gros ouvrage et compromettant la solidité du bâtiment ne sont pas remplies en l'espèce.

Selon les parties appelantes, si l'ensemble des tuyauteries assurant dans un immeuble la circulation de l'eau doit être considéré comme un gros ouvrage, il n'en est pas ainsi en l'espèce, étant donné qu'il ne résulte pas de l'expertise que l'ensemble de la tuyauterie serait affectée de vices, seulement certains appartements ayant subi des infiltrations.

Les parties appelantes sont d'accord pour admettre que l'ensemble des tuyauteries assurant la circulation de l'eau constitue un gros ouvrage. La circonstance que des désordres n'apparaissent qu'à certains endroits de ce gros ouvrage n'enlève pas à ce dernier sa qualité de gros ouvrage.

C'est encore à tort que les appelantes estiment que par la limitation des désordres apparus à certains appartements seulement, la solidité du bâtiment n'est pas compromise.

En effet, pour tomber sous les prévisions de l'article 1792 du code civil il suffit que les désordres rendent l'immeuble impropre à sa destination (JCL, Resp. civ. fasc. 355-42, nos 29 ss.; G. Ravarani, Tableau des délais d'action en matière d'immeubles vendus ou construits, P. 28, p. 15, no 10). Il ne peut faire de doute que les dégâts constatés par les experts dans les cuisines et les salles de bains des appartements sinistrés, rendent ceux-ci impropres à leur destination.

La demande basée sur l'article 1792 du code civil n'est pas soumise au bref délai d'action (Cass. resc. 11.12.1986, Commune de XY.) c/ Aleva, n°617 du registre).

Par conclusions du 12 juin 2003 la société Michelis fait plaider qu'en l'espèce les ventes des appartements sont antérieures à la loi du 28

décembre 1976 qui a institué un régime particulier pour les ventes d'immeubles à construire, qu'il faut donc se référer à la jurisprudence antérieure en la matière qui, en présence d'une personne construisant des appartements puis les vendant, déjà construits, lie le constructeur à son client non par un contrat de louage d'ouvrage, mais de vente (Cour 10.1.1979, P. 24, 267).

Dans un corps de conclusions du 21 février 2003 la même partie **A.)**, en vue de situer l'époque de la réception de l'ouvrage, a expliqué que "*La Résidence **RESIDENCE 2.)** a été construite au cours des années 1970 à 1972, sans préjudice aux dates exactes. Le prix de vente des appartements se situait alors entre 895.000 et 1.065.000.- flux. Les appartements ont été vendus à 6 unités près en 1971 et 1972. Les six dernières unités, toutes sises au rez-de-chaussée, étaient originellement destinées à être vendues comme bureaux ou locaux de commerce. Cette destination a été changée, et les surfaces en question ont été vendues comme appartements au cours des années 1974 et 1975, toujours sans préjudice aux dates exactes.*" Selon la société Michelis les prix de vente ont été payés par acomptes et l'occupation des surfaces a eu lieu consécutivement à ces règlements en 1971 et 1972, pour les six unités du rez-de-chaussée en 1974 et 1975. La société Michelis se prévaut dans ce contexte d'un courrier adressé par elle le 16 novembre 1972 à la société A. & P. Kieffer, la priant de mettre en marche définitivement le chauffage, les propriétaires habitant dans la Résidence depuis un mois.

La société Michelis verse d'autre part une liste des propriétaires des appartements de la Résidence **RESIDENCE 1.)**) avec la date des actes notariés et celle du dernier paiement, ainsi qu'une liste des acomptes payés par les différents acquéreurs.

Sur base des explications fournies et des pièces versées, la Cour constate que les appartements vendus en 1971 et 1972 l'ont été en cours de construction. La décision invoquée par l'appelante à l'appui de son moyen et qui suppose la vente d'appartements *déjà construits* n'est pas applicable en l'espèce et il y lieu de retenir, du moins pour les appartements vendus en 1971 et 1972, que l'article 1792 reste applicable. Compte tenu des explications fournies quant à la réception de l'immeuble, non contestées par les parties intimées, on peut situer cette réception, d'une manière générale, vers la fin de l'année 1972.

La question de l'existence d'une vente pure et simple pourrait se poser pour les appartements du rez-de-chaussée vendus en 1974 et 1975. Mais cette question n'est plus d'actualité.

Il résulte en effet de la liste versée par la société Michelis que les propriétaires suivants ont acquis leurs appartements au cours de ces années: **AK.)**, **AQ.)**, **V.)**, **R.)**, **P.)** et **AU.)**.

Les parties **AK.)** et **AQ.)** se sont désistées de leur action. **AU.)** en a fait de même. Les époux **V-W.)** maintiennent leur demande en allocation d'une

indemnité de jouissance, mais n'indiquent pas s'ils ont subi un dégât. Les consorts **P-R.**) admettent qu'ils n'ont pas subi de dégâts.

Pour toutes les parties ayant fait l'acquisition d'un appartement en 1974 et 1975 la question d'un éventuel bref délai d'action ne se pose dès lors pas.

Dans leurs actes d'appel, les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer ont ensuite reproché aux premiers juges de ne pas avoir, en présence d'une demande formulée initialement par 35 copropriétaires, auxquels sont venus s'ajouter dans la suite quatre nouveaux propriétaires, et en présence du caractère vague et imprécis de leurs revendications, fait droit à leur conclusions tendant à faire vérifier d'abord par une comparution des parties, de cas en cas et pour chaque appartement, s'il y avait dommage au moment de l'introduction de la demande. Selon les sociétés appelantes, les premiers juges ont par là méconnu la règle que la simple éventualité d'un dommage futur ne suffit pas pour la recevabilité d'une action en justice, cette simple éventualité ne constituant pas l'intérêt suffisant pour agir. Les sociétés appelantes font valoir à ce sujet qu'il ne saurait appartenir à un propriétaire d'introduire avant la fin du délai de la prescription décennale une action simplement hypothétique pour pouvoir plus tard réclamer réparation d'un dégât apparu à sa construction après l'expiration du délai.

Ce moyen a trait à la question de la prise en considération, dans la responsabilité décennale, des désordres évolutifs.

Au sujet de cette question, il y a deux conceptions en jurisprudence. Dans la première conception, pour donner lieu à réparation dans le cadre de la responsabilité décennale, les désordres évolutifs doivent avoir abouti aux dommages légaux avant l'expiration du délai de dix ans à dater de la réception. La deuxième thèse ne subordonne pas la responsabilité décennale des constructeurs à l'apparition des dommages légaux pendant le délai décennal. Il suffit, dans cette thèse que l'action primitive ait été engagée dans le délai de dix ans et que l'évolution vers un dommage légal soit inéluctable, pour que la responsabilité décennale joue (voir JCL Resp. civ. fasc. 355-42, fiche jaune cotée 2.2004 et les décisions y citées).

Le problème n'est pas à examiner du point de vue de la recevabilité des diverses demandes au regard de l'intérêt à agir. Les experts Mehlen et Welter étaient d'avis que l'évolution vers un dommage légal dans tous les appartements était inéluctable et pour prévenir ce dommage ils concluent au renouvellement dans tous les appartements de toutes les conduites d'eau chaude et froide ainsi que de la tuyauterie d'évacuation en PVC, à la vérification et le cas échéant au remplacement des conduites de chauffage et au remplacement des chapes flottantes par une chape asphaltique, chiffrant le coût des travaux à quelques 175.000.- francs, par appartement, y compris le chômage immobilier. C'est sur base de ces conclusions, qu'ils ont demandé à voir entériner, que les copropriétaires ont assigné en justice et on ne peut dès lors leur dénier un intérêt à agir,

pas plus d'ailleurs que la qualité pour agir, laquelle résulte de leur qualité de propriétaires des appartements respectifs.

Concernant maintenant la question examinée ci-dessus de la prise en considération des dommages évolutifs, il y a lieu de dire que ces dommages sont à prendre en considération jusqu'à l'expiration du délai décennal, soit jusque fin 1982. Même en se ralliant à la deuxième thèse citée ci-dessus la Cour ne peut en l'espèce étendre cette prise en considération au-delà de dix ans à dater de la réception, l'expérience ayant montré que le caractère inéluctable des dommages, supposé par les experts, et qui est la condition essentielle d'une telle prise en considération, n'est pas donné.

A ce sujet il y a lieu de relever qu'à côté des treize copropriétaires qui se sont désistés de leur action, il y en a encore neuf qui ont présenté un désistement d'instance. Il est vrai que parmi ces copropriétaires quelques-uns avaient à l'époque subi un dommage.

Parmi les copropriétaires qui restent en litige, il y en a qui réclament une indemnisation pour perte de jouissance, n'affirmant cependant pas qu'ils ont subi un dommage, deux copropriétaires reconnaissent n'avoir jamais subi de dommage.

Des six copropriétaires qui, d'après les conclusions notifiées par Maître Decker le 3 juillet 2000, déclarent avoir subi des dégâts en relation avec le problème qui nous occupe après l'expiration du délai décennal, il y a lieu d'en retrancher deux, à savoir les époux **BL-BM.**) qui ne fournissent aucune preuve à l'appui de leur affirmation et les époux **AZ.**) qui versent à l'appui de leur revendication une facture de fourniture et de pose de carrelage, ce qui ne constitue pas une preuve suffisante de l'existence d'un désordre en relation avec des fuites d'eau et des corrosions de tuyaux dans la chape.

En ce qui concerne **BW.**), qui affirme avoir subi un dégât en 1982, et dont, d'après les pièces versées par elle, le coût de la remise en état a dépassé largement les 200.000.- francs, fait valoir de multiples autres dégâts dont elle prétend avoir été victime en 1992, en 1999/2000, en 2002 et en 2003.

Les prétendus sinistres de 1992 et de 2003 sont à écarter faute de pièces, celui de 2002 (facture Schickes établie pour les travaux suivants: "Undichtheit an der Spüle lokalisiert, Spüle demontiert und Undichtigkeit beseitigt"), est encore à écarter, n'étant à l'évidence pas à mettre en relation avec les problèmes constatés par les experts.

Reste celui de 1999, à l'appui duquel **BW.**) verse deux factures Soclair des 24 janvier et 16 février 2000, qui font pour partie double emploi, et qui renseignent effectivement un problème de fuite d'eau. Or, en 1982 un premier sinistre, apparu d'après les conclusions des parties dans la cuisine et la salle de bains de **BW.**), a été réparé et la remise en état, vu le coût avancé par **BW.**) et vu les évaluations faites à ce sujet par les

experts quatre années auparavant, doit être considérée comme complète. On doit dès lors se poser la question si le sinistre de 1999 peut encore être mis en relation avec les problèmes initialement constatés par les experts, ou s'il ne s'agit pas peut-être d'une mauvaise exécution de la remise en état.

Il y a enfin lieu de relever qu'en page 4 de leur rapport les experts disent que dans certains appartements on a fait ouvrir les planchers et remplacer les conduites défectueuses, ajoutant que le but de ces travaux était de réduire les dégâts d'eau et qu'ils ne sont pas à considérer comme réparation définitive. Un de ces appartements est celui de **C.)** qui déclare que les frais afférents, pris en charge par Le Foyer, se chiffraient à 21.303.- francs et qu'aucun dommage matériel ne lui est accru jusqu'à la vente de son appartement laquelle, d'après les pièces versées, a eu lieu en 1987. Les époux **D-E.)** disent que le dommage subi par leur appartement, ayant également fait l'objet de l'expertise Mehlen/Welter, s'est chiffré à 36.308.- francs, ce qui est encore une fraction des frais de remise en état définitive évalués par les experts, et qu'aucun nouveau dommage ne leur est accru jusqu'à la vente de leur appartement en 1983. Il s'en suit que dans ces deux appartements, les travaux de réduction des dégâts ont suffi pour empêcher des dommages futurs du moins dans les cinq, respectivement dix années suivantes. Aucun des acquéreurs de ces appartements ne s'est d'ailleurs manifesté, de sorte qu'on peut admettre qu'il n'y a plus eu de dégâts du tout.

Il résulte des considérations qui précèdent et de la constatation finale que depuis fin 1985, où Le Foyer n'a plus pris en charge les dégâts, donc depuis près de vingt ans, tout au plus quatre à cinq nouveaux dégâts se sont produits qui pourraient être mis en relation avec les problèmes signalés par les experts, que ces dégâts n'étaient pas inéluctables et que les demandes en réparation y relatives ne peuvent être accueillies sur le fondement de la responsabilité décennale.

Par conclusions du 27 mai 2003 **BW.)** invoque comme base de sa demande la responsabilité contractuelle de droit commun contre le constructeur-promoteur **A.)** pour défaut de conformité, faisant valoir qu'il résulte du rapport d'expertise qu'au lieu des tuyaux en plomb prévus dans le descriptif des travaux et fournitures il a fait installer des tuyaux en PVC. Les parties de Maître Decker se rallient à ces conclusions. Toutes ces parties se prévalent encore, dans le cadre de la responsabilité contractuelle de droit commun, d'un défaut de conception qui aurait été retenu par les experts.

C'est à bon droit que la société Michelis conclut à l'irrecevabilité de cette demande pour être nouvelle en appel.

En effet, la demande du syndicat de copropriété et des copropriétaires a été basée sur la responsabilité de la société Michelis pour vices de la construction, les parties demanderesses ayant invoqué à son appui l'article 1792 du code civil, et pour autant que de besoin l'article 1646-1 du

code civil (inapplicable en l'espèce la Résidence **RESIDENCE 1.**) ayant été construite antérieurement à la loi de 1976 qui a introduit cette disposition légale), et subsidiairement sur l'article 1641 du code civil.

Ces parties ne peuvent donc, en instance d'appel, baser leur demande sur la responsabilité contractuelle de droit commun pour défaut de conformité.

C'est à tort que la partie **BW.)** fait plaider que la seule indication dans l'assignation du 6 mars 1980 de la responsabilité contractuelle suffisait à actionner la société Michelis et que point n'était besoin de faire référence aux articles précis du code civil, de sorte que sur la base de cette responsabilité contractuelle il est actuellement permis aux demandeurs d'invoquer celle pour défaut de conformité.

En effet la seule indication de la responsabilité contractuelle n'aurait pas suffi dans l'assignation, mais en présence des multiples cas des responsabilité contractuelle possibles il aurait fallu la préciser, ce qui a été fait en l'espèce en indiquant les articles afférents du code civil, qui sont ceux relatifs aux vices de la construction.

Quant au défaut de conception encore invoqué par les parties intimées, les experts n'ont pas parlé d'un défaut de conception, mais d'un "manque de conception approprié ne garantissant pas un travail conforme aux règles de l'art", lequel rentre dans la catégorie des vices et malfaçons.

Concernant le défaut de conformité, il y lieu d'ajouter à titre superfétatoire que de toute façon le remplacement de la tuyauterie d'évacuation en plomb initialement prévue par une tuyauterie en PVC n'a pas été à l'origine des dégâts, le professeur Fernand Wagner, dont le rapport est intégré dans le rapport d'expertise Mehlen/Welter, retenant que "*les tuyaux Omniplast LKA-UM qui étaient posés dans la Résidence sont valables pour les fins prévues*", et l'eût-il été, ces dégâts, relevant de la garantie décennale, n'auraient pas pu donner lieu à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun (Cass. 3^e civ. 13.4.1988, BC 1988, III, n°67).

Il y a lieu de dire irrecevable pour être nouvelle par sa cause, la demande basée sur la responsabilité contractuelle de droit commun.

Dans leurs actes d'appel, les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer reprochent aux premiers juges de ne pas avoir d'ores et déjà écarté les demandes des parties intervenantes en première instance, à savoir **BH.), BJ.), G.)** et **BL.)**, acquéreurs d'appartements en cours d'instance, pour autant qu'elles portaient sur le point III du dispositif de l'assignation introductive d'instance, à savoir la perte de jouissance et la dépréciation. Ils font valoir à ce sujet que ces parties ont acquis les appartements dans l'état dans lequel ils se trouvaient et n'ont donc pas payé plus que la valeur effective de ces appartements; que ces parties affirment d'autre part dans leur assignation en intervention reprendre les actions de leurs vendeurs, par conséquent le prétendu préjudice pour trouble de

jouissance existant au moment de l'introduction de la demande initiale, époque à laquelle ils n'étaient pas encore propriétaires et n'ont donc pu subir de préjudice personnel ayant existé au moment de l'introduction de la demande.

Les parties appelantes font encore plaider que, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, ces mêmes parties intervenantes n'ont pu valablement se substituer à leurs vendeurs pour le point II de l'assignation, portant sur l'indemnisation du chef de dégâts subis, alors que rien de tel ne résulte des actes d'acquisition, de sorte que les actions en indemnisation pour prétendus dégâts ayant existé à la date du 6 mars 1980 ne leur ont pas été transférées.

Selon les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer c'est dès lors à tort que ces nouveaux demandeurs n'ont pas été purement et simplement déboutés de leurs demandes.

Ces reproches sont devenus sans objet.

En effet **BH.)** a fait un désistement d'instance, elle ne maintient donc plus sa demande. **BJ.)** est décédée, sans qu'il y ait eu reprise d'instance par ses héritiers, de sorte que sa demande, non autrement précisée est également à considérer comme non maintenue. **BL.)** déclare avoir subi un dégât en 1992, à l'appui duquel il ne verse aucune preuve et qui ne peut de toute façon, au vu des considérations qui précèdent, plus être pris en considération. En ce qui concerne finalement **G.)**, elle a acquis le 10 juillet 1981 l'appartement ayant appartenu à **B.)** et suite à cette acquisition elle a procédé à l'assignation en intervention. Elle a d'autre part vendu son propre appartement le 4 juin 1981 à **BJ.)** et suite à cette vente elle a fait le 20 août 1990 un désistement partiel, portant sur les points I et II de l'assignation introductive. D'après les conclusions de Maître Decker du 3 juillet 2000 **G.)** réduit sa demande à des dommages et intérêts pour perte de jouissance subi dans l'appartement vendu par elle et qui avait subi des dégâts constatés dans le cadre de l'expertise Mehlen/Welter. Elle ne formule dès lors aucune demande concernant l'appartement acquis par elle en 1981 et à raison duquel elle a procédé à l'assignation en intervention.

Les sociétés appelantes soutiennent encore dans leurs actes d'appel que les vendeurs des appartements sus-visés, à savoir les époux **AO-AP.)**, **G.)**, les époux **B-BY.)** et les époux **AT-BX.)**, par l'aliénation de leurs propriétés, ne peuvent plus réclamer un préjudice pour dépréciation de leurs propriétés qu'ils ont librement cédées aux prix par eux acceptés et que nul ne peut se créer son préjudice soi-même.

Les époux **AT-BX.)** se sont désistés de leur action, Maître Decker déclare ne plus avoir d'instruction des époux **AO-AP.)** et **G.)** ne réclame pas d'indemnité pour dépréciation. La seule de ces parties venderesses à maintenir cette demande est **B.)**.

Concernant cette partie, la Cour ne peut faire sienne l'argumentation des sociétés appelantes. La question de savoir si suite à un dégât des eaux apparu dans l'appartement **B.)** celui-ci a subi une dépréciation qui s'est répercutée sur le prix de vente touché est à soumettre le cas échéant à un expert.

Par conclusions du 11 décembre 1990, plusieurs copropriétaires, ayant vendu leur appartement avaient demandé acte de leur désistement d'action, soit complet, soit partiel, et les acquéreurs de ces appartements avaient demandé acte de leur reprise d'instance.

Les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer ont fait valoir au sujet de ces désistements et reprises d'instance, que suite aux désistements d'action complets de **L.)** et de **BC.)**, les acquéreurs de leurs appartements **BP.)** et **BU.)** ne pouvaient plus reprendre une action définitivement éteinte.

BP.) et **BU.)** ont fait plus tard un désistement d'instance, ils ne maintiennent donc plus leur demande. Le moyen invoqué par les sociétés appelantes, ayant trait à la recevabilité de la reprise d'instance opérée par ces parties, doit toutefois être examiné.

Le moyen est fondé pour les motifs invoqués à son appui. Il y a donc lieu de dire irrecevables les reprises d'instance opérées par **BP.)** et **BU.)**.

La reprise par **BT.)** de l'instance de son auteur **AU.)** est également critiquée. Tant **AU.)** que **BT.)** ont fait un désistement d'action le 5 juin 2000, respectivement le 14 juin 2000. La Cour peut dès lors se dispenser d'analyser une éventuelle régularité de cette reprise d'instance.

En ce qui concerne enfin les désistements partiels d'action faits par certains copropriétaires ayant vendu leur appartement et les reprises d'instance des acquéreurs des appartements respectifs, les parties appelantes ont conclu à la communication des actes d'achat pour pouvoir examiner si les acquéreurs des appartements ont acquis les droits pour lesquels ils prétendent intervenir en reprise d'instance.

Le droit à l'action en garantie procédant des articles 1792 et 2270 du code civil n'est pas attaché exclusivement à la personne et en cas de vente ce droit accompagne en tant qu'accessoire, la chose vendue et s'identifie avec elle (Cass. 3^e civ. 23.3.1968, BC 1968, III, n° 131).

Il est vrai, ainsi que le font valoir les sociétés appelantes, que la vente de l'immeuble n'entraîne pas de plein droit transfert des droits et actions à des fins de dommages et intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble avant la vente.

Mais en l'espèce les désistements ont été partiels justement parce que les vendeurs se sont réservé le droit à ces dommages et intérêts.

Les reprises d'instances sont donc à dire recevables.

Concernant les acquéreurs ayant procédé à ces reprises d'instance, il y a par ailleurs lieu de signaler que par conclusions du 3 juillet 2000, Maître Decker déclare être sans instruction de la part de **BN.)** et de **BV.)** qui sont dès lors à débouter de leur demande. Madame **BO.)** et **BR.)** ont fait un désistement d'instance, ne maintiennent donc plus leur demande. Il n'y a que **BQ.)** qui demande une indemnisation pour dégâts apparus en 1995 et **BS.)** qui se prévaut de dégâts qui seraient apparus en 1990 et au vu des considérations qui précèdent ces dégâts ne peuvent plus donner lieu à réparation. Le moyen des appelants a dès lors de toute façon perdu son intérêt.

A l'appui de son appel, la société Michelis reproche aux premiers juges de l'avoir condamnée à effectuer à ses frais les travaux préconisés par les experts, alors que le rapport d'expertise du 22 juin 1978 était trop imprécis, tant dans la désignation des causes des désordres que dans celle des travaux de remise en état, pour y asseoir la condamnation prononcée par les premiers juges.

A côté des causes attribuées par les experts aux infiltrations constatées dans les différents appartements et qui sont reproduites ci-dessus, les experts, en page 16 de leur rapport, énumèrent de multiples autres causes sous l'intitulé "Causes générales", à savoir:

- *D'après le bordereau descriptif des travaux et fournitures annexé au contrat de vente, l'isolation d'étanchéité aux balcons ainsi que la tuyauterie d'évacuation en plomb étaient des éléments intégrants de l'immeuble. La tuyauterie en plomb a été remplacée par des tubes en PVC et l'isolation des balcons fait défaut. Aussi la barrière thermique des chapes-flottantes, remontée en-dessous des éléments sur balcons, manque.*
- *Eau stagnante aux balcons par contre-pente du revêtement;*
- *Endommagement par le gel des tuyaux d'évacuation en PVC raccordés aux syphons des balcons. Les eaux de pluie et de nettoyage d'infiltrant dans le sous-béton. Le recouvrement de la tuyauterie est insuffisante;*
- *Raccordement médiocre des syphons des balcons au carrelage. A cause d'inétanchéité l'eau pénètre dans le sous-béton. Une humidité de 3,5 % à 20 % a été enregistrée dans le sous-béton des balcons par un 'CM-Gerät', appareil reconnu par les autorités allemandes pour le mesurage de l'humidité;*
- *Le jet d'eau à l'extérieur des portes-fenêtres des cuisines et des portes des livings donnant accès aux balcons est recouvert du pavement. Les sorties des tubes de buée se trouvent de ce fait en-dessous du pavement et ont pour conséquence que l'eau stagnante et la buée s'infiltrant dans le sous-béton;*
- *Le rejetteau des éléments de fenêtres à l'intérieur est pour la plupart fermé et recouvert par les revêtements des planchers, ce qui est dû à la prise des niveaux. La buée et l'eau de nettoyage ne*

- peuvent s'évacuer par les tubes de buée traversant le châssis et, par conséquent, s'infiltrer dans les chapes;*
- *Joints inétanches entre le revêtement mural et les baignoires resp. douches. Ces constatations ont déjà été l'objet d'infiltrations d'eau selon la correspondance échangée entre les parties **A.)** et Kieffer en date du 28 août 1973 resp. du 10 septembre 1973 (copies en annexe);*
 - *Revêtement de la façade non exécuté selon les règles de l'art. Le vide d'air qui doit être ventilé en permanence n'a pas été exécuté. La mise en œuvre n'a pas été réalisée suivant les instructions du fabricant des plaques planes en amiante-ciment. L'humidité (vapeur d'eau, eau de rosée) ne peut s'évaporer et se dirige par capillarité dans les matériaux de construction et d'isolation absorbants;*
 - *Refoulement des eaux d'évacuation dans les colonnes montantes en fonte par le sous-dimensionnement des conduites du sol. Ces constatations ont été faites aussi par l'expert Leurs. Le rapport est annexé ci-après (feuilles 17-19).*

Le rapport Will Leurs, daté du 7 octobre 1976, a été établi à l'occasion d'un dégât des eaux ayant affecté la cuisine, la salle de bain, le WC et le hall de l'appartement ayant appartenu à un certain **BZ.)**. La Cour ignore qui est actuellement propriétaire de cet appartement, **BZ.)** ne figurant pas parmi les parties demandereses originaires. Dans ce rapport l'expert Leurs critique les dimensions des tuyaux d'écoulement des eaux pluviales provenant de la toiture de l'immeuble. L'évacuation de ces eaux est, d'après l'expert, assurée par quatre descentes de 150 mm de diamètres, dimensions que l'expert dit suffisantes d'après les normes DIN, à peine suffisantes d'après les recommandations françaises, ces descentes sont raccordées dans la cave au système des eaux usagés de 36 appartements et le tout est relié à la canalisation par un tuyau de 200 mm de diamètre.

Selon l'expert Leurs, *"en toutes circonstances, il y aurait obstruction d'écoulement. Les eaux monteraient dans les descentes pour s'infiltrer, sous la pression, par les joints dans l'immeuble, provoquant ainsi la corrosion des tuyaux"*.

Et l'expert ajoute que lors d'une visite des lieux en date du 1^{er} octobre 1976, le problème a été exposé et examiné avec les promoteurs Monsieur **A.)** et **CA.)** qui ont promis d'entreprendre le nécessaire dans le but de remédier de façon définitive à cette situation.

En ce qui concerne la façade, les experts Welter et Mehlen retiennent qu'*"au rez-de-chaussée, et spécialement à l'appartement **AK.)**, exposé du côté ouest, d'autres dégâts qui ne résultent pas des fuites d'eau ont été constatés aux surfaces intérieures. Là il s'agit d'humidité de condensation, due au refroidissement rapide des parois extérieures construites en bloc de béton de 25 cm d'épaisseur ... Une isolation thermique qui a le but d'augmenter la résistance à la conductibilité de chaleur fait défaut.*

Au cours des travaux d'expertise, les promoteurs ont aggravé la situation en revêtant les parois en question à l'extérieur par une feuille de PVC, recouverte d'un revêtement en amiante-ciment. Par ce fait l'évaporation est complètement bloquée. Une fois de plus la matière isolante ainsi que le vide de ventilation n'ont pas été appliqués, ce qui empire sensiblement les caractéristiques physiques. Pendant les périodes de chauffe, les dégâts vont se propager de nouveau."

La Cour ne peut admettre que les problèmes énumérés ci-dessus, abstraction faite de ceux signalés à propos de la façade dont il sera question ci-après, aient pu constituer des causes des dégâts des eaux constatés dans différents appartements. Si tel était le cas, non seulement tous les appartements de la Résidence auraient dû être affectés de dégâts des eaux, mais encore les appartements qui étaient affectés de dégâts des eaux et dont la remise en état s'est limitée aux pièces sinistrées, auraient à nouveau dû subir des dégâts des eaux, en l'absence d'élimination des causes générales citées ci-dessus. Or, aucun des copropriétaires ayant subi un dégât des eaux s'est plaint d'un nouveau dégât des eaux, à part **BW.**) pour laquelle les causes du sinistre apparu en 1999 restent indéterminées.

En ce qui concerne plus particulièrement les critiques se rapportant aux balcons, il ne résulte pas du rapport d'expertise qu'elles auraient été à l'origine d'un des dégâts constatés par les experts. En effet, en page 11 de leur rapport les experts indiquent comme causes des désordres l'utilisation d'un isolant thermique et phonique non approprié, provoquant des corrosions en cas d'humidité, ainsi que comme causes particulières, à savoir celles qui sont à l'origine de l'humidité, des cassures aux tuyaux d'évacuation en PVC constatées dans deux salles de bain et une cuisine et des raccords non effectués correctement dans deux salles de bain. Ils ne citent pas parmi les causes particulières une infiltration d'eau en provenance d'un balcon, et d'une manière générale, ainsi que le fait remarquer la société Michelis, aucune trace d'une infiltration de l'extérieur vers l'intérieur n'est désignée, voire matérialisée dans leur rapport.

Il faut donc admettre que ces "causes générales" ont été citées par les experts comme causes possibles d'une éventuelle infiltration future, mais non pas comme causes des dégâts constatés. En ce qui concerne les dégâts des eaux qui se sont produits après le dépôt du rapport d'expertise et qui ont été pris en charge par la compagnie d'assurances Le Foyer jusqu'en 1985, la cause directe n'a pas été constatée, du moins d'après le dossier soumis à la Cour, et il n'est même pas certain que les dégâts des eaux pris en charge par le Foyer soient tous en relation avec des infiltrations d'eau dans la chape ayant entraîné la corrosion de conduites.

Enfin, les experts n'indiquent pas s'ils ont constaté les problèmes énumérés par eux dans tous les appartements. Dans le rapport sont annexées des photos de deux balcons présentant des désordres, les experts disent que le rejetteau des éléments de fenêtres à l'intérieur est *pour la plupart* fermé et pour les joints non étanches ils se bornent à

renvoyer à la correspondance échangée entre les sociétés Michelis et Kieffer en 1973 où il est question d'une fuite près de la baignoire dans un appartement.

En ce qui concerne les critiques adressées par l'expert Leurs aux tuyaux d'évacuation des eaux pluviales, la Cour constate que cet expert, dans sa description des problèmes pouvant en résulter, utilise le conditionnel. Les experts Welter et Mehlen, dans la description des causes des désordres constatés par eux, ne parlent pas, au titre de l'origine de l'humidité dans les chapes, d'eaux qui seraient montées dans les descentes et se seraient infiltrées dans l'immeuble, ce qui aurait d'ailleurs dû provoquer, déjà à l'époque de l'expertise Leurs, des dégâts dans d'autres appartements situés autour de ces descentes.

Il est vrai que les désordres affectant les deux balcons, tels qu'ils apparaissent sur les photos versées, notamment les carrelages endommagés et la pente présentée par un des balcons pourraient en eux-mêmes être constitutifs de dégâts réparables. Mais, à part deux, tous les copropriétaires ont abandonné, d'une manière ou d'une autre, le premier chef de leur demande relatif à l'exécution des travaux préconisés par les experts, les deux qui maintiennent leur demande ne se sont pas prévalus de désordres sur leurs balcons et le rapport d'expertise ne renseigne pas à quels appartements appartiennent les balcons figurant sur les photos. Le syndicat demande lui-aussi une réfection des dommages et vices de construction et malfaçons constatées par les experts, mais en tant que causes des désordres ayant affecté les chapes dans différents appartements, respectivement pouvant affecter les parties communes. Le syndicat ne pourrait demander la réparation de dégâts affectant une partie privative et à laquelle le propriétaire respectif a renoncé.

En ce qui concerne la façade, les experts partent de la constatation de la présence d'humidité aux surfaces intérieures des parois extérieures d'un appartement sis au rez-de-chaussée, exposé du côté ouest, à des malfaçons dans les travaux de façade.

Ici encore se pose la question pourquoi les experts ne constatent cette humidité que dans un seul appartement et non pas dans tous les appartements exposés du côté ouest, ce qui serait la conséquence logique des malfaçons décrites par eux. Aucun autre copropriétaire ne se prévaut de problèmes d'humidité tels que décrits, à part **BS.)** qui a acquis son appartement en 1990 et qui soutient qu'au vu de la défectuosité de l'isolation de la façade il était obligé de refaire entièrement les différentes pièces de l'appartement, travaux qu'il déclare avoir effectués lui-même et qu'il évalue à 150.000.- francs, sans verser de pièces à l'appui de ses prétentions. Concernant ce copropriétaire la Cour se demande s'il n'a pas tout simplement procédé à la remise à neuf d'un appartement usé suite à une occupation prolongée par les précédents propriétaires et elle ne peut donc avoir égard à ses affirmations en relation avec la façade. S'y ajoute que, nonobstant les malfaçons décrites par les experts en 1978, la Résidence a pu s'accommoder de sa façade jusqu'en 1992 où elle a fait

appliquer une façade thermique, d'ailleurs non préconisée au titre d'une remise en état par les experts dont le rapport est muet au sujet de la nature de cette remise en état.

C'est donc à bon droit que la société Michelis conteste toute relation de cause à effet entre les travaux de façade effectués par elle et des dégâts d'humidité dans des appartements et son affirmation que l'humidité constatée par les experts dans l'appartement **AK.**) est plutôt à relier à un problème d'aération que de pont thermique ne peut être écartée d'emblée.

Il s'en suit que le reproche adressé par la société Michelis au jugement entrepris est fondé en ce qui concerne la condamnation à effectuer les travaux de réfection en rapport avec les causes générales énumérées par les experts.

En ce qui concerne les travaux de réfection dans les appartements, pratiquement tous les copropriétaires ont renoncé à cette demande, celles qui sont maintenues étant examinées ci-après.

Relativement aux points II et III de la demande introductive d'instance, portant sur les dégâts subis par les différents appartements, ainsi que sur la perte de jouissance et la dépréciation, les sociétés appelantes reprochent aux premiers juges d'avoir, en présence du caractère vague et imprécis des revendications des différents copropriétaires, institué une expertise pour savoir si, oui ou non, les différents demandeurs ont subi un dégât dans leur appartement, ainsi qu'un préjudice du chef de troubles de jouissance et de dépréciation, au lieu de rejeter ces demandes faute de précision et de justifications suffisantes.

Le reproche tenant au caractère vague et imprécis des revendications est, au vu de l'évolution du dossier, y compris les précisions des demandes des différents copropriétaires dans la mesure où elles sont maintenues, et des développements faits ci-dessus au sujet des dommages évolutifs, devenu sans objet.

Pour ces points II et III de la demande les premiers juges ont motivé l'institution d'une expertise portant sur les dégâts éventuels subis par les appartements et la question de savoir si les différents copropriétaires ont subi un préjudice du chef de troubles de jouissance et de dépréciation par la considération qu'en présence de l'incertitude quant à la réalité et le cas échéant l'importance des dégâts le tribunal ne possède pas d'éléments d'appréciation suffisants pour statuer.

Sur base des considérations qui précèdent l'expertise ordonnée, telle que motivée par les premiers juges, ne peut plus être maintenue à l'heure actuelle.

Quant à ces deux chefs de demande, il y a de toute façon encore renonciation de la plupart des copropriétaires et les demandes maintenues seront examinées ci-après.

Il y a actuellement lieu de procéder à l'examen des demandes tant du syndicat de copropriété que des copropriétaires pris individuellement, telles qu'elles sont maintenues en instance d'appel et dans la mesure où elles sont maintenues.

Syndicat de copropriété

Concernant le syndicat, la demande de la société Michelis tendant à la justification du mandat conforme à la loi du syndic, formulée par conclusions du 5 mai 2000, et il y a lieu de la comprendre comme une justification du mandat de défendre à l'appel interjeté contre le jugement du 3 février 1983, n'est pas fondée.

En effet, le syndic peut défendre sans autorisation à une action intentée au syndic, il peut donc également défendre sans autorisation aux appels interjetés par les sociétés Michelis et A. & P. Kieffer (cf. Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, n° 567).

Par conclusions du 3 juillet 2000, le syndicat de copropriété demande la condamnation des sociétés appelantes au paiement de la somme de 9.838.998.- francs qu'il prétend avoir d'ores et déjà dépensée au titre de réparations et remises en état faites à titre purement conservatoire.

Cette somme est constituée pour l'essentiel par deux factures de l'entreprise de façade René Lorenzi datant des années 1992 et 1994, et s'élevant à 6.900.000.- francs et 2.567.039.- francs.

Ainsi qu'il résulte des considérations qui précèdent, le rapport d'expertise Mehlen/Welter n'établit pas à suffisance de droit des malfaçons à la façade engageant la responsabilité décennale du constructeur, entraînant surtout la nécessité de remplacer la façade existante par une façade thermique.

Le syndicat ne peut donc récupérer ces frais auprès de la société Michelis, voire des deux sociétés appelantes.

Les autres factures se rapportent à des travaux divers dans la copropriété. Abstraction faite de ce qu'elles sont très discrètes quant aux causes de ces travaux, plusieurs d'entre elles ne peuvent que difficilement être mises en rapport avec les problèmes signalés par les experts. Il en est ainsi d'une facture du 27 octobre 1988 relative à des travaux de remplacement de dalles endommagées aux entrées de la Résidence. Il en est de même de trois factures de 1987 et 1988, de faible envergure il est vrai, renseignant un remplacement partiel du terrazzo au hall ascenseur du 2^e étage, la fourniture de 1,08 m² de dalles de marbre et une facture pour travaux de carrelage, probablement de pose de ce mètre carré de marbre, étant à relever au sujet de ces factures qu'aucun des copropriétaires ne se plaint d'un dégât des eaux survenu en 1987 ou 1988. Il y a enfin des factures renseignant des travaux dans les appartements **AZ.)** et **BQ.)**,

copropriétaires qui se sont plaints de dégâts des eaux après l'expiration du délai décennal lesquels, sur base des considérations qui précèdent, ne peuvent plus être pris en considération. Concernant l'appartement **AZ.)** il y a encore lieu de relever que pour les factures, relatives à la pose de tapis et de matériel divers, se pose encore la question si, en l'absence de factures relatives à une réparation de la tuyauterie enfuie dans les chapes, elles sont à mettre en relation avec un dégât des eaux imputable à la société Michelis.

Toutes ces factures, pour lesquelles il n'existe pas de preuve qu'elles sont à mettre en relation avec des dégâts des eaux imputables à la société Michelis, sont de toute façon postérieures à l'expiration du délai de garantie et ne peuvent plus être prises en considération.

La demande en paiement de ces factures est partant à dire non fondée.

Le syndicat de la copropriété conclut enfin à une expertise supplémentaire en vue de chiffrer les frais éventuels d'une réfection totale des dommages et vices de construction et malfaçons constatées.

Les dommages qui se sont produits sont réparés et même ceux pour lesquels les experts ont dit que les mesures prises ne sont pas à considérer comme réfection complète ne se sont plus produits. En ce qui concerne les malfaçons qui étaient en rapport direct avec les dommages, elles ont été réparées à l'occasion. Les "causes générales" énumérées par les experts ne peuvent pas, ainsi qu'il résulte des considérations qui précèdent, être mises en rapport avec les dommages constatés à l'époque. Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande d'expertise.

D.) et E.)

Ces parties réclament la somme de 36.308.- francs au titre de dommage subi à l'époque suite à un dégât des eaux. Ce dégât des eaux, qui s'est produit en 1977, a été constaté par les experts Mehlen et Welter et mis par eux en rapport avec le phénomène de corrosion de tuyaux enfoncés dans la perlite.

A l'appui de leur revendication les époux **D-E.)** versent une facture portant sur différents travaux et renseignant le montant réclamé, mais ils sont muets quant à une prise en charge de ces frais par Le Foyer. Etant donné que les dégâts des eaux ont été pris en charge par cette compagnie d'assurance jusqu'en 1985, il n'y a pas de raison qu'il n'en ait pas été de même pour les dégâts dont se prévalent les époux **D-E.)**.

Il y a donc lieu d'ordonner une expertise aux fins de chiffrer les frais de remise en état de leur appartement, compte tenu de la prise en charge éventuelle par Le Foyer.

Les mêmes parties réclament encore la somme de 100.000.- francs à titre de perte de jouissance.

Il y a encore lieu de charger l'expert à nommer de la constatation et l'évaluation de la perte de jouissance alléguée.

C.) et F.)

L'appartement des époux **C-F.)** dans la Résidence **RESIDENCE 1.)** a été attribué à **C.)** lors de la séparation de biens convenue entre époux.

Maître Decker déclare être sans nouvelles de la part de **F.)** qui est à considérer comme ne maintenant plus sa demande, laquelle est dès lors à dire non fondée.

Les dégâts dans l'appartement **C.)** sont également décrits dans le rapport d'expertise Mehlen-Welter et mis en rapport avec les malfaçons imputées à la société Michelis.

C.) chiffre les frais en rapport avec les dégâts subis à l'époque à 21.303.- francs, frais intégralement pris en charge par Le Foyer. Il réclame toutefois la somme de 100.000.- francs à titre de perte de jouissance et cette demande est encore à soumettre à expert.

G.), veuve H.)

Les dégâts subis par son appartement et les causes de ces dégâts résultent encore à suffisance de droit du rapport d'expertise.

G.) s'est désisté partiellement de son action et ne réclame actuellement plus que la somme de 100.000.- francs à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance, demande qui suivra le sort des demandes précédentes.

P.) et Q.)

Ces parties déclarent ne pas avoir été victimes d'infiltrations d'eau ou d'autres dégâts matériels mais réclament la somme de 100.000.- francs pour perte de jouissance et dommages et intérêts pour dommage moral.

En l'absence de dégâts il n'y a pas de perte de jouissance. Les époux **P-Q.)** n'indiquent par ailleurs pas pourquoi ils auraient subi un dommage moral. Ils sont donc à débouter de cette demande.

R.) et S.)

Les époux **R-S.)** déclarent également ne pas avoir subi de dégâts dans leur appartement, mais demandent néanmoins qu'il soit procédé aux travaux de réfection et de remise en état qui s'imposent.

Les dégâts qui n'existent pas ne peuvent donner lieu à des travaux de réfection et cette demande est à dire non fondée.

La demande en allocation de la somme de 100.000.- francs de dommages et intérêts pour perte de jouissance et dommage moral est à rejeter pour les motifs ci-dessus énoncés.

V.) et W.)

Les époux **V-W.)**, qui se sont désistés partiellement de leur action déclarent limiter leurs revendications à la somme de 100.000.- francs pour perte de jouissance.

Ces parties n'indiquent cependant pas s'ils ont subi un dégât, leur appartement ne fait pas non plus objet du rapport d'expertise Mehlen et Welter.

Ils sont donc à débouter de leur demande en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance suite à un dégât non allégué.

Y.) et Z.)

Les époux **Y-Z.)** déclarent avoir subi des dégâts en 1993 lesquels, au vu des considération qui précèdent, ne peuvent plus être pris en considération.

Ils sont donc à débouter de leur demande.

AR.) et AS.)

Ces parties invoquent également des dégâts survenus après l'expiration du délai décennal, soit en 1994, lesquels ne peuvent plus donner lieu à réparation et ils sont à débouter de leur demande.

AZ.)

Les dégâts dont il se prévaut sont apparus en 1994 et sa demande est encore à dire non fondée.

BE.)

Ce copropriétaire ne se prévaut pas de dégâts qui seraient apparus à son appartement mais réclame des dommages et intérêts pour perte de jouissance.

Sa demande est à dire non fondée pour les motifs déjà énoncés à propos des copropriétaires **P-R.)** et **V.)**.

BF.)

BF.) fait valoir des dégâts d'eau qui n'ont pas été pris en charge par l'assureur et dont la remise en état s'est chiffrée, selon lui, à 25.000.- francs, montant dont il demande le remboursement.

Il n'indique pas la date de ces dégâts et ne verse pas de pièces à l'appui de sa demande. Elle ne peut donc être prise en considération, d'autant plus qu'à défaut de prise en charge par Le Foyer, il y a de fortes présomptions que les dégâts avancés, à les supposer réels, se sont produits après l'expiration du délai de garantie.

Cette demande est donc à dire non fondée, y compris celle en allocation d'une indemnité pour perte de jouissance.

BG.)

Cette partie se prévaut de dégâts apparus en 1983. La fin de la garantie décennale ayant été située à fin 1982, ces dégâts ne peuvent plus être pris en considération et la demande est à dire non fondée.

BL.) et BM.)

Les époux **BL-BM.)** soutiennent qu'en 1992 une fuite d'eau s'est manifestée dans leur cuisine, que pour minimiser les dégâts et éviter de détruire le carrelage du plancher les conduites d'eau ont été remplacées dans la cuisine par des conduites en cuivre protégées par des caniveaux en matière synthétique et non incorporées; que le coût de ces travaux, qu'ils ont effectués eux-mêmes, s'est chiffré à 12.000.- francs.

Aucune pièce, ni même de matériel, n'est versée à l'appui de ces affirmations.

En admettant même que les dégâts allégués puissent être mis en rapport avec les malfaçons imputées à la société Michelis, ce qui, au vu de la description fournie ci-dessus, n'est pas évident, ils seraient encore intervenus en dehors du délai décennal.

Cette demande est à dire non fondée, y compris celle en allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance.

BQ.)

BQ.) se prévaut de dégâts apparus en 1995 qui ne peuvent plus être pris en considération. Sa demande est donc à dire non fondée.

BS.)

BS.) soutient avoir dû refaire son appartement en 1990 en raison de la défectuosité de la façade. Abstraction faite des développements figurant ci-dessus au sujet de cette affirmation, les dégâts allégués se seraient de toute façon produits en dehors du délai de garantie.

Cette demande est donc encore à dire non fondée.

BW.)

En ce qui concerne cette partie, Maître Decker a déclaré dans ses conclusions du 3 juillet 2000 être sans instruction de sa part et donc dans l'impossibilité de sauvegarder utilement ses intérêts.

BW.) a, le 10 juillet 2000, constitué avocat en la personne de Maître Myriam Brunel.

Il n'y pas eu de désistement de sa part, ni rétractation d'un tel désistement et les conclusions des parties au sujet d'un tel désistement manquent en fait.

BW.) se prévaut de dégâts apparus en 1982, 1992, 1999, 2000, 2002 et 2003.

Elle estime que si la Cour entendait se prononcer sur le principe et le quantum des préjudices subis par elle, donc si la Cour devait se prononcer par évocation, **BW.)** serait privée d'un degré de juridiction.

BW.) figure parmi les parties demanderesses originaires et dans son jugement le tribunal a ordonné, pour toutes ces parties, des expertises aux fins de déterminer le principe et le quantum du préjudice allégué.

Suite aux appels interjetés contre ce jugement la Cour est saisie de la connaissance du litige, donc de la question du principe et du quantum des préjudices de **BW.)** comme d'ailleurs des autres copropriétaires, et ce par suite de l'effet dévolutif de l'appel et non pas en vertu d'une évocation.

En ce qui concerne les dégâts invoqués par **BW.)**, abstraction faite des développements figurant ci-dessus au sujet de la réalité et d'une imputabilité des dégâts survenus à partir de 1992 étant donné les travaux de réfection intervenus suite aux dégâts de 1982, les dégâts postérieurs à l'expiration du délai de garantie ne peuvent plus être pris en considération.

Reste le dégât des eaux qui s'est produit fin 1982 et par rapport auquel les sociétés appelantes contestent toute relation causale avec une malfaçon qui leur serait imputable.

BW.) formule dans ce contexte l'offre de preuve par témoins suivante:

"Fin 1982, sans préjudice à la date exacte, un samedi matin, les parties en cause, à savoir Monsieur C.), Monsieur A.) père, leurs conseils en 1982, se sont rendus à l'appartement de Madame BW.) pour y constater les dégâts survenus sur la tuyauterie de son appartement dans le cadre de la procédure actuellement diligentée."

Cette offre de preuve n'est pas pertinente. Elle ne rencontre pas en effet la contestation des sociétés appelantes quant à la cause de ces dégâts.

Il résulte des conclusions des parties, notamment de celles des 23 et 26 septembre 1988 de la société Michelis et de celles du 28 janvier 2003 de la partie **BW.)**, que suite à l'apparition de ces dégâts, **BW.)** a demandé en référé la nomination d'un expert. D'après les conclusions de la société Michelis, l'assignation en référé date du 1^{er} octobre 1982 et l'ordonnance nommant expert Gust. Mehlen a été rendue le 13 octobre 1982.

Ces informations permettent de situer ce dégât avec précision endéans le délai de garantie. En effet **BW.)** a acheté son appartement en 1975 auprès des époux **CB-CC.)** qui, d'après la liste versée par la société Michelis, ont effectué le dernier paiement le 25 novembre 1972. Sur base des explications fournies par la société Michelis au sujet de la réception, telles que reproduites plus haut, on peut retenir que le dégât qui s'est produit dans l'appartement de **BW.)** en tout cas avant le 1^{er} octobre 1982 reste endéans le délai de garantie décennale.

D'un autre côté, les parties restent muettes au sujet de la suite qui a été réservée à cette nomination d'expert et il paraît qu'elle n'a pas eu de suites, lesquelles auraient cependant été utiles en vue de la détermination des causes de ce dégât des eaux.

A l'appui de sa revendication concernant le sinistre de 1982 **BW.)** verse plusieurs factures renseignant des travaux qui pourraient constituer la réparation d'un dégât des eaux imputable aux malfaçons reprochées à la société Michelis.

Les factures versées se chiffrent à un montant total de 231.067.- francs. **BW.)** a reçu de la part du Foyer la somme de 202.610.- francs.

L'expert à commettre pourra, sur base des factures versées, essayer de déterminer la cause des dégâts apparus en 1982 à l'appartement de **BW.)** et, si les dégâts peuvent être mis en relation avec une corrosion de tuyaux enfouis dans la perlite, il chiffrera le préjudice matériel accru de ce fait à **BW.)**, compte tenu du montant indemnitaire payé par Le Foyer.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de **BW.)** d'enjoindre à la société Michelis, sinon au syndicat des copropriétaires de communiquer les actes descriptifs des travaux initiaux et des fournitures. L'expert à nommer pourra se les faire remettre dans le cadre des opérations d'expertise.

BW.) réclame encore les sommes de chaque fois 500.000.- francs pour perte de jouissance et dépréciation. Dans l'hypothèse d'une relation causale établie l'expert examinera s'il y a eu perte de jouissance et dépréciation et les chiffrera le cas échéant.

B.)

Cette partie se borne en instance d'appel à demander la confirmation du jugement.

Les dégâts apparus à l'appartement **B.)** ont été traités dans le rapport Mehlen/Welter et sont à mettre en relation avec les malfaçons mises à charge de la société Michelis.

En première instance la partie **B.)** a renoncé au point I de sa demande, il maintient donc les chefs de demande relatifs à l'indemnisation pour dégâts subis, la perte de jouissance et la dépréciation.

L'expert chiffrera les frais exposés par **B.)** en relation avec le dégât des eaux, compte tenu du montant payé par Le Foyer, il se prononcera sur la perte de jouissance et la dépréciation invoquées.

Demande récursoire Michelis contre A. & P. Kieffer

Sur base des conclusions du rapport d'expertise la société Michelis avait mis en intervention la société A. & P. Kieffer, pour être tenue quitte indemne par elle des condamnations à prononcer à son encontre. Elle s'est prévalu de ce qu'il résulte du rapport d'expertise, notamment du rapport Fernand Wagner, que c'est la mauvaise mise en œuvre par A. & P. Kieffer de la tuyauterie en PVC qui est à l'origine des infiltrations d'eau.

En première instance la société A. & P. Kieffer a soutenu que le rapport Fernand Wagner, ayant pour objet l'examen de la tuyauterie en PVC installée dans la Résidence **RESIDENCE 1.)** et qui se trouve intégré dans le rapport d'expertise Mehlen/Welter, ne lui est pas opposable, les opérations de cet expert n'ayant pas eu lieu contradictoirement.

Les premiers juges ont rejeté ce moyen au motif que le rapport Wagner fait partie intégrante du rapport des experts judiciaires Mehlen et Welter qui se sont adressés à ce spécialiste pour résoudre une question purement technique et que cette consultation technique n'a pu léser les droits de la défense de la défenderesse sur intervention A. & P. Kieffer.

La société A. & P. Kieffer réitère en instance d'appel son moyen d'inopposabilité du rapport Wagner.

Le moyen est fondé.

En effet l'expert Fernand Wagner n'a pas résolu une question purement technique pour laquelle la présence des parties aurait pu ne pas être indispensable.

Dans une lettre adressée le 2 décembre 1977 au juge des référés ensemble avec son rapport, cet expert écrit: *"Je me suis rendu sur les lieux à deux reprises en compagnie des experts précités pour m'informer de la pratique de la pose des tuyaux."*

Dans son rapport, l'expert décrit d'abord la matière du PVC, les caractéristiques et propriétés des tuyaux en PVC – et cette partie de son rapport peut rentrer dans la définition d'un avis purement technique – puis, sous le numéro 6. du rapport, il dit: *"les tuyaux dans la 'Résidence RESIDENCE 1.) ont largement souffert de malfaçons"*, et il décrit par la suite les malfaçons qu'il dit avoir constatées.

Ces constatations et appréciations de l'expert dépassent le cadre de la consultation purement technique et il n'a d'ailleurs pu y arriver qu'en se rendant sur les lieux, ce qu'il a fait à deux reprises en présence des experts Mehlen et Welter, mais non pas des parties, en l'absence surtout de la partie A. & P. Kieffer directement intéressée par les opérations de cet expert.

Il ne résulte par ailleurs pas du rapport d'expertise que les investigations et les conclusions de l'expert Fernand Wagner auraient d'une manière ou d'une autre été soumises à la discussion et à la prise de position de la société A. & P. Kieffer.

La responsabilité directe d'une partie pour faute personnelle ne peut être retenue sur base d'une expertise à laquelle elle n'est d'aucune manière intervenue (Cass. 1^e civ. 28.6.1989, B.C. 1989, I, n° 261; Cass. soc. 4.6.1986, B.C. 1986, V, n° 279, note Guinchard et Moussa, Gaz. Pal. 1990, Somm., p. 5).

La responsabilité de la société A. & P. Kieffer, à laquelle il est reproché d'avoir commis des malfaçons lors de la pose des tuyaux en PVC, ne peut donc en l'espèce être retenue sur base du rapport Fernand Wagner qui ne lui est pas opposable.

Il serait par ailleurs vain d'essayer, par le biais d'une nouvelle expertise, de déterminer les malfaçons éventuelles commises par A. & P. Kieffer dans la pose des tuyaux. En effet, les malfaçons que l'expert Wagner dit avoir constatées ont été réparées et pour les appartements qui n'ont pas subi de dégâts il faut admettre qu'il n'y a pas de malfaçons dans la pose des tuyaux.

La demande récursoire dirigée contre la société A. & P. Kieffer doit dès lors être déclarée non fondée.

La société Michelis estime que dans la mesure où la responsabilité de son sous-traitant ne peut plus être dûment vérifiée et établie du fait des interventions unilatérales des copropriétaires, les principes de droit et notamment des droits élémentaires de la défense veulent que ces mêmes intimés soient irrecevables à agir de ce chef contre la société Michelis.

Ces conclusions sont à rejeter.

En effet, sur base des conclusions du rapport Mehlen/Welter qui retient la responsabilité de la société Michelis dans les malfaçons constatées, les copropriétaires concernés, qui ont dirigé leur action contre la société Michelis, pouvaient procéder à la remise en état des dégâts survenus chez eux. La société Michelis ne peut légitimement soutenir que pour préserver sa demande récursoire contre la société A. & P. Kieffer, ces copropriétaires auraient dû attendre que le litige soit vidé en instance d'appel avant d'entreprendre les travaux nécessaires, et l'auraient-ils fait, elle ne manquerait pas de s'opposer à l'indemnisation de la perte de jouissance réclamée en faisant valoir qu'ils auraient pu procéder aux travaux de remise en état un quart de siècle plus tôt.

La société Michelis ainsi que **BW.)** concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de statuer d'ores et déjà sur ces demandes qui sont à déclarer irrecevables.

En effet, d'après l'article 3 du règlement grand-ducal du 18 février 1987 qui a introduit l'article 131-1 dans l'ancien code de procédure civile:

"Les dispositions du présent règlement grand-ducal entreront en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Mémorial.

Elles s'appliqueront aux instances et recours qui seront introduits à partir de la date de l'entrée en vigueur du présent règlement devant les juridictions du fond et la cour de cassation.

Les instances introduites avant cette date resteront soumises aux dispositions en vigueur le jour de leur introduction."

L'instance d'appel ayant été introduite en l'espèce en 1984, les parties à cette instance ne peuvent réclamer une indemnité de procédure sur base de l'article 131-1 de l'ancien code de procédure civile.

Par ces motifs :

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit en la forme les appels interjetés par la société à responsabilité limitée Raymond Michelis & Cie et la société en commandite simple A. & P. Kieffer s.à r.l. et Cie et les joint;

donne acte aux parties demanderesses originaires suivantes de leur désistement d'action:

L.), AK.) et AL.), AM.), AT.), AX.), BC.) et BD.), I.), les époux N.) et O.), T.) et U.), AI.) et AJ.), AQ.), AU.), BT.);

donne acte aux sociétés Michelis et A. & P. Kieffer qu'elles acceptent ces désistements;

partant décrète les désistements aux conséquences de droit;

condamne ces parties aux frais et dépens des deux instances dans la mesure où ils se rapportent aux actions intentés par elles, dont distraction au profit de Maître Roland Assa et de Maître Jean-Louis Schiltz, sur leurs affirmations de droit;

donne acte aux parties demandereses originaires suivantes de leur désistement partiel d'action, limité à la demande en exécution des travaux de réfection et à l'indemnisation du chef des dégâts subis par leurs appartements, ainsi qu'aux sociétés Michelis et A. & P. Kieffer de l'acceptation de ces désistements:

G.), J.) et K.), V.) et W.), AA.) et AB.), BE.);

dit irrecevables les reprises d'instance opérées par **BP.) et BU.);**

condamne ces parties aux frais engendrés par ces reprises d'instance, dont distraction au profit de Maître Roland Assa et Maître Jean-Louis Schiltz, sur leurs affirmations de droit;

dit recevables les reprises d'instance opérées par **BN.), Madame BO.), BQ.), BR.), BS.) et BV.);**

constate que les demandes des copropriétaires suivants ne sont pas maintenues:

AE.) et AF.), BH.), Madame BO.), BR.), X.), AA.) et AB.), AC.) et AD.), J.) et K.), AG.), BA.), BJ.), F.), AO.) et AP.), AV.) et AW.), BN.), BV.), F.);

dit ces demandes non fondées;

condamne ces copropriétaires aux frais et dépens des deux instances dans la mesure où ils ont été engendrés par leurs demandes, dont distraction au profit de Maître Roland Assa et de Maître Jean-Louis Schiltz, sur leurs affirmations de droit;

dit irrecevable, comme nouvelle en appel, la demande basée sur la responsabilité de droit commun;

par réformation du jugement entrepris:

dit non fondées les demandes du syndicat de copropriété et des copropriétaires suivants:

P.) et Q.), R.) et S.), V.) et W.), Y.) et Z.), AR.) et AS.), AZ.), BE.), BF.), BG.), BL.) et BM.), BQ.), BS.);

condamne ces parties aux frais et dépens des deux instances dans la mesure où ils ont été engendrés par leurs demandes, dont distraction au profit de Maître Roland Assa et de Maître Jean-Louis Schiltz, sur leurs affirmations de droit;

avant tout autre progrès en cause:

nomme expert Monsieur Gilles Kintzelé, architecte, demeurant à L-9650 Esch-sur-Sûre, 23, route d'Eschdorf, avec la mission, dans un rapport écrit et motivé:

- de déterminer, sur base des pièces versées, le coût des réfections des dégâts des eaux apparus dans les appartements des époux **D-E.)** et de **B.)** en relation avec l'isolant thermique et phonique appliqué dans les chapes, en tenant compte des montants indemnitaires payés par la compagnie d'assurance Le Foyer;
- de se prononcer sur la question de savoir si les époux **D-E.), C.), G.)** et **B.)** ont subi un préjudice du chef de troubles de jouissance suite au dégât des eaux ayant affecté leur appartement, et dans l'affirmative, de le chiffrer;
- de se prononcer sur la question de savoir si l'appartement de **B.)** a subi une dépréciation suite au dégât des eaux l'ayant affecté;
- d'essayer, sur base des factures versées par **BW.)**, de déterminer si le dégât des eaux apparu chez elle fin 1982 est à mettre en relation avec l'isolation des chapes, dans l'affirmative, d'en déterminer le coût de réfection en tenant compte de la prise en charge par Le Foyer, de se prononcer sur la question de savoir si en raison de ce dégât des eaux **BW.)** a subi un préjudice du chef de troubles de jouissance et de dépréciation de son appartement et les chiffrer le cas échéant;

ordonne aux époux **D-E.), à C.), G.)** et **B.)** de consigner chacun au plus tard le 30 juillet 2004 la somme de 150.- euros et à **BW.)** de consigner dans le même délai la somme de 300.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 325 du code de procédure civile;

charge Madame le premier conseiller Irène Folscheid du contrôle de la mesure d'instruction;

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer les opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire;

dit que si l'expert rencontre des difficultés dans l'exécution de sa mission il devra en référer au même magistrat;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour le 26 novembre 2004 au plus tard;

rejette la demande de **BW.)** en communication des actes descriptifs des travaux et fournitures;

dit non fondées les autres demandes en institution d'expertises supplémentaires;

dit le rapport de l'expert Fernand Wagner inopposable à la société A. & P. Kieffer;

dit non fondée l'action récursoire dirigée par la société Michelis contre la société A. & P. Kieffer;

condamne la société Michelis aux frais et dépens de cette action dont distraction au profit de Maître Jean-Louis Schiltz, Maître Nicolas Decker et Maître Gast Neu, sur leurs affirmations de droit;

dit irrecevables les demandes basées sur l'article 131-1 de l'ancien code de procédure civile;

réserve les autres frais et fixe l'affaire à l'audience du mercredi, 26 janvier 2005, à 9.00 heures.