

Audience publique du vingt juin deux mille treize

Numéro 35300 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.)**, sise à L-(...), ayant été représenté par son syndic en fonctions, la société anonyme SOC.1.) S.A., en abrégé SOC.1.) S.A., représentée par son conseil d'administration, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représenté actuellement par son syndic en fonctions, la société à responsabilité limitée SOC.2.) 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..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 28 avril 2009,

comparant par Maître Eliane SCHAEFFER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société à responsabilité limitée **SOC.3.) s.à r.l.**, établie à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., société actuellement en liquidation volontaire et représentée par ses liquidateurs actuels :

a) A.), conseiller fiscal, demeurant à L-(...), et

b) B.), employé privé, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée SOC.4.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée SOC.5.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société à responsabilité limitée SOC.6.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) la société anonyme SOC.7.) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Au courant de l'année 1990, la société à responsabilité limitée SOC.3.), ci-après SOC.3.), a fait construire en qualité de vendeur- promoteur un immeuble résidentiel à appartements sis à (...), dénommé « R.1.».

Par exploits d'huissier des 26 et 29 janvier 2001, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.), ci-après le SYNDICAT, et les copropriétaires de la résidence, ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOC.3.), ci-après SOC.3.), à la société à responsabilité limitée SOC.4.), ci-après SOC.4.), à la société à responsabilité SOC.5.), ci-après SOC.5.), et à la société à responsabilité limitée SOC.6.), ci-après SOC.6.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de les voir déclarer responsables des vices et malfaçons affectant la résidence.

SOC.3.), actuellement en liquidation et représentée par ses liquidateurs, a sous-traité la conception de l'ouvrage, la direction et le suivi des travaux à SOC.4.), le gros œuvre à la société anonyme SOC.7.), ci-après SOC.7.), les travaux de chauffage et de sanitaire à SOC.5.) et elle affirme avoir sous-traité les travaux de mise en peinture des balcons à SOC.6.).

Par exploit d'huissier du 7 novembre 2001, les sociétés défenderesses SOC.3.) et SOC.4.) ont mis SOC.7.) en intervention, aux fins de voir prononcer la jonction avec l'affaire introduite par exploits d'huissier des 26 et 29 janvier 2001 et pour SOC.7.) s'entendre condamner à tenir SOC.3.) et SOC.4.) quittes et indemnes de toutes les condamnations éventuellement prononcées contre elles, lesquelles seraient en rapport avec les travaux de pose de la chape dans la cave et les parkings par SOC.7.).

Par jugement rendu le 23 décembre 2008, les juges de première instance ont déclaré la demande irrecevable en retenant la nullité des exploits d'assignation pour cause de libellé obscur, constaté le défaut de qualité à agir dans le chef des syndics représentant le SYNDICAT et déclaré la demande en intervention sans objet.

Par acte d'huissier du 28 avril 2009, le SYNDICAT a relevé appel du jugement de première instance.

Par arrêt de la Cour rendu le 30 septembre 2010, en continuation duquel la Cour est actuellement saisie de l'examen du bien-fondé de la demande introduite par le SYNDICAT, le jugement rendu le 23 décembre 2008 par le tribunal d'arrondissement a été annulé, il a été décidé que les juges de première instance ont violé l'article 65 du nouveau code de procédure civile, en soulevant d'office des moyens de droit, sans avoir au préalable mis les parties en mesure d'en débattre contradictoirement.

Par le même arrêt, la Cour a, statuant à nouveau, déclaré recevable la demande introduite par le SYNDICAT par exploits d'huissier des 26 et 29 janvier 2001, sursis à statuer quant à la demande en intervention dirigée par SOC.3.) et SOC.4.) contre SOC.7.) ainsi que par rapport aux demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile et renvoyé l'affaire devant le magistrat de la mise en état de la neuvième chambre de la Cour d'appel.

Le SYNDICAT demande aux termes de son acte d'appel la condamnation solidaire sinon in solidum des cinq parties intimées et plus précisément la condamnation,

- des sociétés SOC.3.), SOC.4.) et SOC.5.), au paiement du montant de 50.733,29 euros,
- des sociétés SOC.3.), SOC.4.), SOC.5.) et SOC.7.), au paiement du montant de 27.137,15 euros,
- des sociétés SOC.3.), SOC.4.) et SOC.6.) s.à r.l. au paiement du montant de 10.019,86 euros,
- des sociétés SOC.3.), SOC.4.), SOC.5.) et SOC.6.) au paiement du montant de p.m. + 1.680,15 euros, tous ces montants avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, étant précisé que ces montants comprennent également une indemnisation pour le préjudice moral subi.

Il demande en outre à être indemnisé pour la perte de jouissance subie, à hauteur d'un montant à fixer par la Cour ex aequo et bono à 25.000 euros, sinon après institution d'une expertise complémentaire.

I) QUANT AU REGIME JURIDIQUE APPLICABLE AUX PARTIES ASSIGNEES PAR EXPLOITS D'HUISSIER DES 26 ET 29 JANVIER 2001

La responsabilité de la société SOC.3.) est recherchée en sa qualité de vendeur-promoteur principalement sur base de l'article 1646-1 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1641 et suivants du code civil, plus subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du code civil et encore plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Il résulte des contrats versés en cause que les divers acquéreurs ont signé un « *contrat de vente en état futur d'achèvement* », que le contrat a eu pour objet un immeuble à usage d'habitation, que le vendeur s'est réservé les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux de construction et que le prix a été stipulé payable moyennant paiements échelonnés, au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Les conditions pour l'application des dispositions de la loi du 28 décembre 1976 ayant introduit dans le code civil les articles 1601 et suivants se trouvent dès lors réunies, de sorte que les dispositions relatives à la vente en état futur d'achèvement ont vocation à s'appliquer.

La responsabilité de SOC.4.), SOC.5.) et SOC.6.) est recherchée, principalement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, plus subsidiairement sur base de l'article 1142 du code civil.

SOC.4.) soulève l'irrecevabilité de la demande, aucun lien contractuel n'existant entre elle et le SYNDICAT.

Le SYNDICAT a actionné des sociétés ayant contribué à la réalisation de l'immeuble, mais avec lesquelles il n'a pas entretenu de relations contractuelles. Ces sociétés ne peuvent être actionnées qu'en responsabilité délictuelle.

Les demandes dirigées contre SOC.4.), SOC.5.) et SOC.6.) sont dès lors recevables pour autant qu'elles sont basées en ordre principal sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

II) QUANT AUX DESORDRES CONSTATES A L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Concernant les désordres allégués par rapport à l'installation de chauffage, SOC.3.) fait valoir qu'il s'agit d'un menu ouvrage auquel s'applique la garantie biennale prévue à l'article 2270 du code civil, que le chauffage ne constitue pas un élément nécessaire à la stabilité et à la sécurité de l'édifice, que son absence ne met pas en péril l'édifice, ni ne rend ce dernier impropre à l'usage auquel il est destiné.

Le SYNDICAT réplique que le chauffage constitue un gros ouvrage, que les tribunaux retiennent la responsabilité décennale suite à des défaillances à l'installation de chauffage, considérant qu'une insuffisance généralisée du chauffage rend l'ouvrage impropre à sa destination, l'immeuble devenant inhabitable.

L'article 1646-1 du code civil dispose que le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.

L'article 1792 dispose que *« si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans. »*

Aux termes de l'article 2270 du code civil, *« Les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont déchargés de la garantie des ouvrages*

qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Par application de ce texte, il n'y a garantie décennale que si les vices affectent les gros ouvrages par opposition aux menus ouvrages.

Le système de chauffage installé dans une résidence et les tuyauteries du chauffage encastrées dans les murs participent à l'investissement immobilier durable. Ils constituent dès lors un gros ouvrage.

Pour ce qui est de la condition légale posée quant à l'affectation de la solidité de l'immeuble, il n'est pas requis que la stabilité de l'immeuble soit d'ores et déjà atteinte. Il suffit qu'un péril pour la solidité existe en germe et qu'au terme d'un processus de dégradation inévitable en l'absence de réparation, la solidité ou l'habitabilité de l'immeuble, au regard de l'utilité de l'ouvrage, soient compromises. Plutôt que la seule mise en cause de la solidité de l'immeuble, c'est la gravité en général qui compte, l'ampleur des dégâts et les coûts de réparation qui constituent des facteurs à prendre en considération. La responsabilité décennale est engagée par toute défectuosité grave qui dépasse la mesure des imperfections auxquelles il faut s'attendre dans la construction.

Tel a été le cas en l'espèce, le SYNDICAT ayant invoqué de graves dysfonctionnements et des problèmes de sécurité ainsi que des problèmes de gel et fuites aux tuyauteries.

Les désordres en cause relatifs au chauffage sont dès lors couverts par la garantie décennale.

Il n'est pas contesté que la demande a été introduite dans le délai décennal à partir de la réception des travaux ; la demande est partant recevable.

Par rapport à la demande dirigée contre SOC.5.) sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, c'est la prescription trentenaire qui s'applique, de sorte qu'un problème de prescription ne se pose pas.

Il en va de même de la demande dirigée sur base des articles 1382 et 1383 contre SOC.4.), prise en sa qualité d'entreprise chargée par SOC.3.) de s'occuper du suivi des travaux et des problèmes pouvant survenir dans l'immeuble R.1.).

Le SYNDICAT demande que la copropriété soit indemnisée du dommage matériel lui causé suite aux problèmes de chauffage comme suit : il requiert le remboursement du montant de 211.077 LUF, soit 5.232,21 euros, payé suivant facture SOC.8.) du 22 octobre 1999 pour l'installation d'un nouveau chauffage ; pour la tuyauterie de la cuisine C.), il requiert la condamnation des parties SOC.3.), SOC.4.) et SOC.5.) à lui payer le montant de 17.250 LUF, soit 427,62 euros, retenu par l'expert KINTZELE ; pour le remplacement des purgeurs sa demande s'élève à 34.500 LUF, soit à

855,23 euros et pour les travaux exécutés sur la tuyauterie de l'appartement D.), il réclame un remboursement de 18.759 LUF, soit 465,02 euros.

Concernant les désordres à l'installation de chauffage et aux tuyauteries, le SYNDICAT fait valoir que plusieurs appartements auraient été privés respectivement d'eau chaude et d'eau froide, que plusieurs copropriétaires n'auraient reçu de l'eau chaude qu'après une attente d'une quinzaine, voire d'une trentaine de minutes, qu'il y aurait eu une tuyauterie gelée, des dysfonctionnements, des fuites ayant causé des dégâts aux copropriétaires, des irrégularités et non conformités.

Les désordres affectant l'installation de chauffage résulteraient à suffisance des divers rapports et comptes rendus réalisés par les sociétés SOC.9.), SOC.8.) et SOC.10.) ; il aurait été constaté, par les corps de métier appelés sur place, ainsi que par l'expert, que des défauts existaient au niveau des conduites de chauffage.

Ce serait à tort que SOC.5.) affirme qu'elle serait toujours intervenue sur place, qu'une exécution en nature serait survenue et que les problèmes constatés n'auraient en aucun cas nécessité le remplacement intégral du chauffage ; si tel avait été le cas, il faudrait se demander pourquoi SOC.5.) n'a pas été en mesure d'y remédier, d'autant plus qu'elle a eu largement le temps de le faire, puisque ce ne fut qu'à la fin de l'année 1999 que la chaudière a été remplacée et que déjà en 1997, le SYNDICAT et SOC.4.) ont adressé des courriers de réclamation à SOC.5.).

Compte tenu de l'inaction totale de SOC.3.), de SOC.4.) et de SOC.5.), et alors qu'il y aurait eu urgence, l'installation ayant été non seulement défectueuse, mais également dangereuse, le SYNDICAT n'aurait vu d'autre issue que de faire remplacer en octobre 1999 le système de chauffage existant par un nouveau. En vertu de l'article 1144 du code civil, le créancier serait autorisé à procéder au remplacement sans retard et sans mise en demeure préalable, de sa seule initiative.

Une première visite des lieux aurait eu lieu en présence des parties et de l'expert le 26 mai 1999, il est vrai, mais aucune solution n'aurait été apportée aux désordres même quelques mois plus tard. Les copropriétaires n'auraient pas voulu attendre le dépôt du rapport d'expertise KINTZELE, intervenu seulement en août 2000.

SOC.3.) et SOC.5.) ont affirmé devant l'expert que divers problèmes de réglage auraient existé, lesquels auraient été résolus par leurs soins ; que jamais un problème de dysfonctionnement au niveau de l'eau chaude ou froide pour un des appartements n'aurait été constaté contradictoirement ; qu'il y aurait eu au maximum un problème à une pompe de circulation, mais certainement pas de problème nécessitant le remplacement intégral de l'installation de chauffage.

SOC.3.) signale que l'expert KINTZELE a retenu dans son rapport du 28 août 2000 qu'il « *est dans l'impossibilité absolue de se prononcer sur l'état de la chaufferie qui a été remplacée. (...), il semble étonnant que l'ensemble*

des installations ait dû être remplacé » ; elle fait observer que l'origine, la nature et l'étendue des désordres à la chaudière n'auraient pas pu être clarifiées, de sorte que la nécessité d'un remplacement intégral du système de chauffage ne serait pas établie.

Elle conclut par conséquent que le SYNDICAT soit débouté de sa demande.

Subsidiairement, elle demande à être tenue quitte et indemne de toute condamnation solidaire ou in solidum pouvant être prononcée à son encontre par l'entreprise réellement et concrètement responsable, c'est-à-dire par SOC.5.).

SOC.5.) se rallie aux moyens opposés par SOC.3.) à la demande du SYNDICAT.

Le SYNDICAT aurait fait procéder au remplacement du chauffage, sans que les conditions d'application de l'article 1144 du code civil fussent établies.

Elle fait valoir qu'aucune faute ne serait établie dans son chef et que si des problèmes au chauffage s'étaient manifestés notamment par rapport aux pompes, les causes n'auraient jamais pu être détectées ; qu'elle serait toujours intervenue sur place pour procéder aux réparations nécessaires ; que les comptes rendus et rapports versés par le SYNDICAT aux fins d'établir de prétendus dysfonctionnements seraient dépourvus de toute valeur probante, puisqu'unilatéraux et émanés de sociétés concurrentes.

Dans le rapport SOC.9.) du 15 janvier 1997, il n'aurait été question que de quelques anomalies, à savoir de la non-conformité du chauffage aux normes et prescriptions en vigueur ; SOC.11.) aurait surtout relevé un problème de connexion au tableau électrique et d'aération du local de chauffage, ces deux problèmes ne lui seraient toutefois pas imputables dans la mesure où elle n'avait pas été en charge, ni de la conception, ni de la mise en place d'une aération et d'un tableau électrique.

Elle avance encore que la société SOC.10.) aurait préconisé, vu que l'eau chaude sanitaire pouvait atteindre une température de 90 degrés et afin de minimiser tous risques de brûlures, de faire installer des thermostats dans les meilleurs délais.

Cependant, aucun corps de métier intervenu sur le chauffage ni un organe de contrôle, n'aurait préconisé le remplacement complet du chauffage.

Finalement, le SYNDICAT n'aurait même pas pris la précaution de garder l'ancien chauffage à disposition de l'expert pour les vérifications nécessaires.

SOC.5.) conclut que le SYNDICAT n'a établi ni la réalité, ni l'envergure, ni la cause de prétendus dysfonctionnements du chauffage ; la demande du SYNDICAT serait dès lors à rejeter.

L'obligation pour le promoteur-vendeur de faire installer un chauffage exempt de vices est une obligation de résultat.
Par rapport à SOC.3.), le SYNDICAT n'a qu'à établir l'existence des désordres.

L'expert KINTZELE a constaté dans son rapport du 28 août 2000 son impossibilité absolue de se prononcer sur l'état de la chaufferie qui a été remplacée.

Il a eu à sa disposition tous les renseignements utiles, parmi lesquels les rapports SOC.9.) et SOC.11.) ; il a conclu qu'il aurait été étonnant que l'ensemble des installations ait dû être remplacé.

Il résulte d'un rapport de contrôle de SOC.9.) a.s.b.l. du 15 janvier 1997 que l'installation électrique de la chaufferie au bloc A n'était pas conforme aux normes et prescriptions en vigueur (mauvais serrage au niveau d'une borne de raccordement du contacteur d'un circulateur, tension insuffisante de deux pompes de circulation, coffret de commande non équipé d'un dispositif général de coupure, absence de schéma de principe de l'installation électrique et de dispositif d'arrêt d'urgence, pompes de circulation pas protégées contre les surcharges ni protégées séparément contre les courts-circuits, un contacteur défectueux, contrôle d'étanchéité des vannes gaz hors service).

Lors d'une nouvelle intervention de SOC.9.), suite à de nouveaux incidents survenus sur une pompe de circulation et un régulateur installés dans la chaufferie, l'inspecteur de SOC.9.), après examen des travaux effectués suite à sa visite antérieure, a préconisé des modifications concernant l'alimentation des deux régulateurs et du brûleur, de faire équiper le coffret de commande de la chaufferie d'un dispositif général de coupure et de mettre en place à l'intérieur du coffret le schéma de principe (compte rendu du 24 mars 1997).

Il ressort du compte rendu en question que pour tous les désordres constatés à la chaufferie, un remède avait été proposé.

Il résulte d'un courrier de l'entreprise SOC.11.) du 3 juillet 1997 que lors d'une visite de la chaufferie, il avait été constaté que le tableau électrique n'offrait presque aucune sécurité, que la chaufferie n'était pas correctement ventilée, que le nombre de régulateurs réparés ou remplacés explique un mauvais câblage et que la commande des pompes manque de protection et n'est pas dans les normes.

SOC.11.) émet dans le courrier en question diverses propositions pour remédier aux problèmes causés par une protection insuffisante, ainsi que pour une meilleure ventilation.

Le SYNDICAT est resté en défaut d'établir que même en faisant procéder conformément aux recommandations lui fournies par des

entreprises spécialisées, un fonctionnement normal et en toute sécurité du chauffage n'était pas possible.

La nécessité pour le SYNDICAT de faire procéder au remplacement de l'installation de chauffage n'est dès lors pas établie.

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT tendant au remboursement du montant de 211.077 LUF, soit 5.232,46 euros, est à déclarer non fondée, tant en ce qu'elle est dirigée contre SOC.3.) qu'en ce qu'elle est dirigée contre SOC.5.).

SOC.4.) soulève le caractère non fondé de la demande, aucune faute de quelque nature que ce soit, ayant un rapport avec le préjudice allégué, ne pouvant lui être imputée.

Dans la mesure où des dysfonctionnements à l'installation de chauffage, justifiant le remplacement de l'installation, n'ont pas été constatés par l'expert KINTZELE, aucune faute n'est établie dans le chef de SOC.4.), de sorte que le SYNDICAT est également à débouter de sa demande pour autant qu'elle est dirigée contre SOC.4.).

Concernant les dégâts à l'appartement D.), par rapport auxquels le SYNDICAT demande à être indemnisé à hauteur de 465,02 euros, l'expert KINTZELE a constaté au cours des opérations d'expertise une fuite dans l'appartement du copropriétaire D.). L'ouverture du sol a permis de détecter un percement de la tuyauterie de chauffage. D'après les informations reçues par l'expert, il y aurait déjà eu une fuite dans le même appartement due à un tuyau corrodé, fuite entretemps réparée. Pour les travaux exécutés sur la tuyauterie de l'appartement D.) non pris en charge par l'assurance, le SYNDICAT demande à être indemnisé à hauteur de 18.759 LUF, soit 465,02 euros.

Il est établi que les deux factures émises par la société SOC.12.) pour la détection de la fuite et la réparation de la tuyauterie n'ont pas été intégralement prises en charge par la compagnie d'assurance. Le SYNDICAT demande le remboursement de la différence, soit des montants de 9.691 LUF et de 9.068 LUF, donc au total de 18.759 LUF.

Le décompte en question précise toutefois que les factures ont été payées par D.).

Le SYNDICAT, n'ayant pas établi que le montant de 18.759 LUF, soit de 465,02 euros, est resté à sa charge, est à débouter de sa demande dirigée contre SOC.3.), SOC.4.) et D.).

Concernant la fuite survenue à deux purgeurs, la demande du SYNDICAT s'élève à 855,23 euros.

Il résulte du rapport d'expertise KINTZELE que lors des opérations d'expertise, une fuite s'était déclarée à deux purgeurs du système de chauffage dans la gaine technique et qu'ils ont été remplacés par une société

tierce. L'expert est toutefois d'avis que « théoriquement les purgeurs ne sont plus sous couverture de garantie » et il retient 2 x 15.000 LUF hors TVA pour le sinistre, sous réserve des considérations d'ordre juridique.

SOC.3.) et SOC.5.) contestent toute faute en leur chef concernant la fuite ; il y aurait lieu d'envisager un problème de vétusté après tant d'années ; en outre un problème de garantie se poserait; enfin une entreprise tierce serait intervenue sur le site dont la responsabilité dans la survenance de la fuite aux purgeurs ne serait pas à exclure.

Dans la mesure où les purgeurs se sont trouvés à l'intérieur de la gaine technique, ils font partie d'un gros ouvrage et étaient en tant que tels couverts par la garantie décennale.

La demande est recevable et fondée pour autant qu'elle est dirigée à l'encontre de SOC.3.) sur base de la responsabilité contractuelle de plein droit pesant sur elle à concurrence du montant de 34.500 LUF (30.000 LUF hors TVA), soit 855,23 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, le 29 janvier 2001, jusqu'à solde.

La demande dirigée contre SOC.5.) étant basée sur l'article 1382 du code civil, il incombe au SYNDICAT d'établir que la fuite aux purgeurs était imputable à une exécution fautive par SOC.5.).

L'expert KINTZELE n'a pas fourni d'explication quant à l'origine du désordre.

Le SYNDICAT n'ayant établi aucune faute commise par SOC.5.) se trouvant en relation avec la fuite aux purgeurs, le SYNDICAT est à débouter de sa demande.

Le SYNDICAT étant resté pareillement en défaut de préciser quelle aurait été la faute délictuelle commise par SOC.4.) ayant causé sinon contribué à la fuite aux purgeurs en question, la demande est à déclarer non fondée pour autant qu'elle est dirigée contre SOC.4.).

Par rapport au problème de gel survenu à la conduite d'alimentation en eau située dans le mur de la cuisine de l'appartement C.), le SYNDICAT requiert la condamnation de SOC.3.), de SOC.5.) et de SOC.4.) au paiement du montant de 427,62 euros.

SOC.3.) affirme n'avoir jamais constaté personnellement le problème en question. SOC.3.) et SOC.5.) se sont néanmoins engagés à isoler la tuyauterie avec une mousse. Elles n'ont toutefois pas soutenu avoir exécuté les travaux d'isolation.

L'expert KINTZELE a évalué les travaux d'isolation thermique, y compris l'ouverture et la fermeture, à 15.000 LUF hors TVA.

La responsabilité contractuelle de plein droit de SOC.3.) est établie.

L'expert ayant préconisé l'isolation de la tuyauterie à l'aide d'une mousse, il y a lieu de conclure que le désordre était le résultat d'une mauvaise exécution par SOC.5.), de sorte que la responsabilité délictuelle de cette dernière est également établie.

Il y a partant lieu de condamner SOC.3.) et SOC.5.) in solidum, la demande à leur égard étant fondée, à payer au SYNDICAT le montant de 17.250 LUF (15.000 LUF hors TVA), soit 427,62 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2001 jusqu'à solde.

Aucune faute n'étant invoquée, ni établie dans le chef de SOC.4.) en relation avec le problème de gel en question, la demande du SYNDICAT à l'encontre de SOC.4.) est à déclarer non fondée.

III) QUANT AUX INFILTRATIONS D'EAU

Le SYNDICAT a fait état dans son assignation d'importantes infiltrations se produisant par temps d'intempéries au garage, y endommageant le sol, les murs, les éléments en fer, ainsi qu'à la façade extérieure.

Le SYNDICAT conclut à la condamnation de SOC.3.), de SOC.4.) et de SOC.5.) à lui payer un montant de 345.000 LUF, soit 8.552,33 euros, pour les fuites aux tuyaux d'eau pluviale et un montant de 920.000 LUF, soit 22.806,20 euros, pour la réfection de la façade endommagée, « *montants retenus dans le rapport d'expertise KINTZELE du 28 août 2000* ».

SOC.3.) et SOC.4.) font valoir que l'origine des désordres rencontrés au niveau de la tuyauterie et de la façade reste inconnue, qu'une usure normale comme cause possible ne serait pas à exclure, l'immeuble étant occupé depuis de nombreuses années.

SOC.3.) demande à être tenue quitte et indemne de toute condamnation intervenant à son encontre par SOC.5.), entreprise en charge de l'installation des sanitaires et de l'évacuation des eaux.

SOC.5.) se défend en faisant valoir qu'elle n'aurait commis aucune faute, que la fuite aurait été localisée et la cause déterminée par l'expert KINTZELE en février 2006 et qu'elle aurait exécuté toutes les réparations nécessaires.

Une responsabilité à son encontre sur base des articles 1382 et 1383 ne serait dès lors pas établie.

Il résulte du rapport d'expertise KINTZELE du 28 août 2000, que la copropriété a relevé un problème de fuite à une descente d'eaux usées et pluviales en façade arrière, côté gauche vu sur la façade. Des traces d'humidité le long de la colonne de canalisation ont été confirmées par l'expert. Au vu de l'état de la façade se trouvant en-dessous des balcons des premier et deuxième étages, il n'a pas exclu, dans un premier temps, la présence d'une fuite au niveau du raccordement des siphons. L'expert a

décidé d'ouvrir les balcons et de dégager les canalisations afin de trouver l'éventuelle fuite, l'état d'étanchéité des balcons pouvant ainsi être vérifiée en même temps.

Il ressort des comptes rendus des réunions avec l'expert, s'étalant de 2002 à 2006, que l'expert a procédé par la suite de façon méthodique, par élimination successive des causes possibles, à la recherche de l'origine de la fuite en question. Dans son compte rendu du 22 février 2006, il note que dans la gaine technique « (...) *on découvre un emboîtement non conforme entre deux canalisations. Cette dernière est à première vue à l'origine du ruissellement de l'eau vers les caves* ».

L'emboîtement non conforme n'a été détecté qu'après ouverture de la gaine technique à partir de l'appartement du copropriétaire E.) au 1er étage.

Les montants de respectivement 345.000 LUF et 920.000 LUF, dont le SYNDICAT demande le paiement, ne sont établis ni sur base du rapport d'expertise KINTZELE du 28 août 2000, ni sur base d'une quelconque autre pièce justificative.

Le montant de 345.000 LUF est réclamé par rapport aux fuites d'eau, « *pour les travaux de remplacement, de réparation, de réfection et de remise en état requis pour le chauffage et les infiltrations en décollant* ».

Le SYNDICAT n'indique ni les travaux qui auraient été exécutés avant janvier 2001, date de l'assignation devant le tribunal, en relation avec l'installation de chauffage et les infiltrations d'eau, ni le coût qui en serait résulté pour la copropriété.

Pour pouvoir détecter l'origine de la fuite d'eau, l'expert KINTZELE avait préconisé, postérieurement à sa nomination en 1999, d'ouvrir les balcons des premier et deuxième étages et de dégager les canalisations afin de trouver l'éventuelle fuite. Il avait estimé le montant provisionnel par balcon à 100.000 LUF.

Ce montant n'explique pas celui réclamé de 345.000 LUF.

La demande en paiement du montant de 345.000 LUF, soit 8.552,33 euros, n'est par conséquent pas fondée.

Concernant les frais de réfection de la façade endommagée réclamés à concurrence de 920.000 LUF, aucun élément du dossier ne justifie une réfection intégrale, l'expert KINTZELE n'ayant fait que constater une tache d'humidité sous le balcon du 1^{er} étage, dans l'axe du balcon et contre la façade, et des traces d'humidité le long de la colonne de canalisation.

IV) QUANT AUX DEGATS A LA CHAPE DU GARAGE

Le SYNDICAT fait état d'écaillures et de fissurations importantes à la chape du garage.

L'expert conclut dans son rapport du 28 août 2000 que les fissures à la chape sont dues à une épaisseur insuffisante (problème de conception) et à une qualité du béton mis en œuvre non conforme. Les dégradations se seraient encore accrues à cause de la circulation des voitures et des infiltrations d'eau au garage.

Une réparation, donnant toutefois lieu à un problème esthétique et ne garantissant pas une efficacité à absolue, est évaluée à 150.000 LUF hors TVA, tandis que le remplacement de la chape est évalué à 682.500 LUF hors TVA.

Le SYNDICAT demande la condamnation de SOC.3.) au paiement des frais de remplacement de la chape, soit du montant de 19.456,54 euros.

SOC.3.) soulève l'irrecevabilité de la demande, la chape du garage constituant un menu ouvrage couvert par la garantie biennale de l'article 2270 du code civil.

La chape du garage constitue un ouvrage d'une certaine importance, ayant le caractère d'un investissement durable. Elle remplit en outre une fonction de protection du sol et de sécurité pour les véhicules y circulant. A ce double titre, elle est à qualifier de gros ouvrage auquel s'applique la garantie décennale.

SOC.3.) invoque en outre le non-respect du bref délai dans lequel le SYNDICAT aurait dû agir, puisque, de son propre aveu, il avait pris connaissance des désordres déjà au courant de l'année 1997.

Les articles 1792 et 2270 du code civil auxquels renvoie l'article 1646-1 du code civil, instituent un régime qui est exclusif de l'obligation d'agir dans un bref délai, de sorte que l'article 1648 ne trouve pas à s'appliquer.

Les moyens soulevés par SOC.3.) sont partant à rejeter pour n'être pas fondés.

Le promoteur-vendeur est tenu d'une obligation de résultat de livrer l'immeuble exempt de vices et de malfaçons.

La réalité des fissures à la chape du garage n'étant pas contestée par SOC.3.), la demande du SYNDICAT est à déclarer fondée en son principe.

L'expert KINTZELE a retenu dans son rapport qu'une remise en état à l'aide de réparation donnera nécessairement lieu à des différences de couleur et de structure, partant à un problème esthétique. Il s'y ajouterait qu'il ne serait pas possible de réparer toutes les fissures, de sorte que des contestations successives seraient possibles.

Dans la mesure où la victime a droit à une réparation intégrale de son dommage, qu'un problème de vétusté est à exclure, les fissures s'étant manifestées assez rapidement après la prise de possession de l'immeuble

par les copropriétaires et que l'expert précise qu'une réparation ne permettrait pas d'éliminer toutes les fissures, la demande du SYNDICAT à l'encontre de SOC.3.) est à déclarer fondée pour le montant de 784.875 LUF (682.500 LUF hors TVA), soit 19.456,54 euros.

Le SYNDICAT demande que SOC.4.) et SOC.7.) soient condamnées solidairement sinon in solidum avec SOC.3.) au paiement du montant de 19.456,54 euros. Il conclut que SOC.5.), laquelle il tient pour responsable des fuites d'eau et des inondations au garage, soit associée à la condamnation à intervenir à l'encontre de SOC.4.) et de SOC.7.), dans la mesure où les inondations causées par SOC.5.) auraient contribué à l'aggravation de l'état de la chape du garage.

SOC.4.) soulève l'absence de toute faute dans son chef en relation avec les désordres constatés à la chape, ayant causé un dommage à la copropriété.

Le SYNDICAT ne précise pas la nature de la faute qu'il reproche à SOC.4.). Une éventuelle faute de conception de la chape, telle qu'invoquée par SOC.7.), n'est pas établie.

Le SYNDICAT est partant à débouter de sa demande dirigée contre SOC.4.).

Concernant la demande en condamnation dirigée par le SYNDICAT dans ses conclusions du 11 octobre 2010 contre SOC.7.), la Cour constate qu'elle ne figure pas comme partie défenderesse dans les exploits d'assignation du SYNDICAT.

SOC.7.) conclut au rejet de cette demande ; elle aurait certes été mise en intervention par SOC.3.) aux fins de la garantir contre toute condamnation pouvant intervenir à son encontre ; toutefois, le garant, ne se substituant pas au garanti à l'égard du demandeur principal, ne saurait être condamné directement à l'égard du demandeur principal ; le rapport procédural entre garanti et garant s'ajouterait au rapport originaire entre demandeur et garanti et ne l'absorberait pas.

Conformément à l'argumentation de SOC.7.), il y a lieu de décider que l'appel en garantie ne crée pas de lien juridique entre le demandeur à l'action principale et le garant, que le lien juridique est noué entre le défendeur à l'action principale et le garant. Il y a superposition de deux liens et de deux litiges, celui qui relie le demandeur principal et le défendeur, et celui qui relie ce défendeur appelant en garantie et le garant.

Il s'ensuit que la demande en condamnation formulée par le SYNDICAT à l'encontre de SOC.7.) est à rejeter.

Quant à la demande du SYNDICAT, dirigée pour autant que de besoin contre SOC.5.), dans la mesure où les infiltrations d'eau, causées par une

mauvaise exécution du travail par SOC.5.), ont pu avoir contribué à la survenance des fissures sinon à leur aggravation, le SYNDICAT est resté en défaut d'établir un lien causal entre une faute commise par SOC.5.) et l'endommagement de la chape du garage, nécessitant son remplacement.

Il est par conséquent à débouter de sa demande subsidiaire.

V) QUANT A LA DEMANDE EN INTERVENTION DE SOC.3.) ET DE SOC.4.) A L'ENCONTRE DE SOC.7.) AUX FINS DE GARANTIE EN RELATION AVEC LA CHAPE

SOC.3.) et SOC.4.) affirment avoir un intérêt légitime à mettre en intervention SOC.7.) et à l'appeler en garantie, aux fins de la voir condamner à les tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à leur rencontre en relation avec la chape du garage.

SOC.7.) soulève l'irrecevabilité de la demande en intervention pour autant qu'elle émane de SOC.3.), au motif que le fondement de sa garantie serait contestable. La mise en cause de SOC.3.), maître d'ouvrage, reposerait sur un régime de la garantie légale, objective et de plein droit, alors que la mise en cause de SOC.7.), en qualité de constructeur, reposerait sur un régime de responsabilité qui implique la démonstration d'une faute qui lui serait imputable.

Il ne s'agirait ici pas de coobligés constructeurs, dépendant d'un même régime légal, qui auraient participé activement et collectivement à la survenance d'un même fait reprochable, et pour lequel une responsabilité in solidum serait envisageable.

Ainsi que SOC.7.) l'a relevé à juste titre, lorsque le défendeur principal met en cause un tiers, c'est qu'il exerce une garantie et que cela suppose que la demande incidente, qui réalise la mise en cause, soit liée à la demande principale, en d'autres termes que la prétention élevée contre l'appelée en cause, en l'espèce SOC.7.), soit unie par un lien suffisant à la prétention élevée contre le défendeur principal, la société SOC.3.).

Ce lien résulte à suffisance du contrat par lequel SOC.3.) avait sous-traité à SOC.7.) l'exécution des travaux de réalisation d'une chape dans un immeuble vendu en état futur d'achèvement et qu'en même temps SOC.3.) était contractuellement obligée envers les acquéreurs, futurs copropriétaires, à l'exécution d'une obligation de résultat de livrer la chape exempte de vices et malfaçons.

Il s'ensuit que ce moyen d'irrecevabilité est à rejeter pour n'être pas fondé.

SOC.7.) soulève encore l'irrecevabilité pour cause de tardiveté de la demande dirigée à son encontre par SOC.3.), plus de deux ans après la réception des travaux.

Elle soutient que la chape du garage et son éventuelle réfection ne peuvent pas être qualifiées comme étant des travaux appartenant aux gros ouvrages.

Ainsi qu'il a été ci-avant décidé, les travaux de chape constituent un gros ouvrage, de sorte que ce moyen soulevé est également à écarter.

SOC.7.) était liée à SOC.3.) par un contrat d'entreprise. Les articles 1792 et 2270 du code civil s'appliquent.

SOC.7.) se défend en faisant valoir que la dégradation de la chape trouverait sa source exclusive dans des événements extérieurs, auxquels elle serait totalement étrangère et sur laquelle elle n'aurait pu exercer aucune influence.

Elle entend principalement s'exonérer de la responsabilité encourue de plein droit en y opposant comme cause étrangère une faute de conception de l'architecte.

Elle fait valoir que la conception de la chape aurait été arrêtée conformément au cahier des charges de la R.1.) et aux recommandations de F.), en sa qualité d'architecte dépositaire d'une mission complète de direction et de surveillance des travaux auprès de SOC.4.).

Les chapes auraient été posées sur un film plastique sur une épaisseur de 5 centimètres, suivant les instructions de la société SOC.13.) et de l'architecte F.), tous les détails de mise en œuvre auraient été respectés scrupuleusement par elle et vérifiés régulièrement par SOC.13.) et l'architecte, au cours des réunions de chantier. Le fait que l'épaisseur de la chape ne soit pas uniforme à certains endroits seulement, élément qui ne saurait en aucun cas expliquer les désordres actuels, se justifierait par la considération que SOC.7.) aurait été contrainte de travailler sur une dalle en fond de pente, tout en devant se conformer aux niveaux imposés par l'architecte. La direction des travaux aurait défini pour tous les bétons les phases de l'exécution, la quantité de béton à mettre en œuvre, la configuration, l'épaisseur et le volume des différentes couches de béton.

Elle ajoute qu'il aurait été particulièrement malvenu pour elle de produire des observations sur la conception de cette chape au maître de l'ouvrage, si besoin en était, puisque F.), dirigeant de la société SOC.3.), aurait été également l'architecte chargé de la direction et de la surveillance des travaux. Sa subordination intellectuelle et économique ne l'aurait pas autorisée à prodiguer un quelconque conseil quant au choix de béton à employer ou quant au choix de l'épaisseur de la chape, au représentant du maître de l'ouvrage SOC.3.), cumulant les fonctions de concepteur de l'ouvrage et de directeur du chantier.

Le constructeur sur lequel pèse une présomption de responsabilité, comme en l'espèce sur SOC.7.) dans ses relations avec SOC.3.), peut s'exonérer de celle-ci par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure (Cour d'appel 21 février 2001, Pas.32, 30).

Par conséquent, à supposer qu'une faute de conception et/ou une faute dans le programme de bétonnage soit imputable à la direction des travaux, encore que pareille faute ne soit pas établie, toujours est-il qu'une éventuelle faute ne présenterait pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité exigés

pour l'exonération, étant donné que SOC.7.) aurait pu éviter les désordres apparus en refusant de se conformer aux instructions lui données par l'architecte.

SOC.7.) fait valoir que la dégradation à la chape se serait aggravée à la suite des infiltrations d'eau en permanence dans le garage pendant neuf ans (de 1990 à 1999). Après l'achèvement de la chape, les garages auraient été systématiquement inondés, pour se retrouver, à un moment donné, sous une hauteur d'eau de plus de 30 centimètres, ceci pendant près de trois semaines.

Elle renvoie à l'assignation du SYNDICAT du 29 janvier 2001, où il est constaté que « *par temps d'intempéries de massives infiltrations se produisent au garage, l'humidité ruine le sol et les murs de celui-ci* », et à une correspondance du 3 novembre 2004 du bureau d'expertise KINTZELE, relatant la multitude des inondations et leur importance.

La chape du garage n'aurait pas été conçue pour subir une exposition aussi importante à l'eau. L'eau ferait gonfler le matériau, puis, lorsqu'il sèche, il se rétracterait. Viendrait s'y ajouter le fait que les copropriétaires auraient continué à manoeuvrer leur véhicule sur la chape déjà fragilisée. Elle fait encore valoir que les inondations étaient dues à un défaut d'emboîtement décelé sur la colonne descendante d'évacuation des eaux et que cette descente, faisant partie du gros œuvre, se serait trouvée en place avant la pose de la chape.

En outre, les copropriétaires auraient continué à manoeuvrer leur véhicule sur cette surface déjà bien fragilisée.

SOC.7.) conclut que « *cela a engendré a minima une usure prématurée de ladite chape* ».

Finalement SOC.7.) fait observer que d'après la notice descriptive, le matériau utilisé pour le revêtement du sol des caves, des box et parkings couverts et des zones de circulation du sous-sol aurait été identique, alors que des dégradations identiques à celles du garage ne s'y seraient pas manifestées.

Il est clairement établi sur base des constatations faites par l'expert KINTZELE, que la cause primaire des fissures à la chape réside respectivement dans une épaisseur insuffisante et une qualité du béton mis en œuvre non conforme.

Il n'est pas exclu, au vu des développements faits par SOC.7.), que les infiltrations d'eau au garage aient contribué à la survenance des fissures, sinon qu'elles aient accéléré leur propagation.

Il reste que SOC.7.) n'établit pas une faute de SOC.5.) revêtant les caractères de la force majeure.

Il s'ensuit que la demande en intervention dirigée par SOC.3.) à l'encontre de SOC.7.) est fondée et que SOC.7.) devra tenir SOC.3.) quitte et indemne de la condamnation intervenant à l'encontre de SOC.3.) à

concurrence du montant de 19.456,54 euros, y non compris les intérêts légaux.

Concernant la demande en intervention dirigée par SOC.4.) contre SOC.7.), la demande est sans objet, et partant à rejeter, le SYNDICAT étant débouté de sa demande dirigée contre SOC.4.).

VI) QUANT A LA MISE EN PEINTURE DES BALCONS

Le SYNDICAT demande la condamnation de SOC.3.), de SOC.4.) et de SOC.6.) à lui payer le montant de 124.200 LUF (108.000 LUF hors TVA), pour la mise en peinture des balcons, et du montant de 230.000 LUF, du chef de frais à exposer pour la mise en place d'un échafaudage.

Il résulte du cahier des charges qu'une mise peinture des balcons a été prévue sous le point 2.8.14.

Il n'est pas contesté que la mise en peinture n'a pas été réalisée.

L'expert KINTZELE a fixé le montant des travaux à 108.000 LUF hors TVA, y non compris les frais liés à la mise en place d'un échafaudage.

SOC.3.) soulève l'irrecevabilité de la demande pour ne pas avoir été introduite dans un délai de deux ans, la mise en peinture ne constituant qu'un menu ouvrage.

Le défaut de mise en peinture des balcons prévue dans le cahier des charges ne constitue ni un vice caché, ni un vice apparent, mais une inexécution du contrat, laquelle n'est pas soumise aux prescriptions biennale ou décennale.

Dans la mesure où les travaux de mise en peinture des balcons étaient prévus au cahier des charges, leur coût était nécessairement compris dans le prix payé par les copropriétaires à SOC.3.) pour l'acquisition des appartements.

La demande dirigée contre SOC.3.) est dès lors à déclarer fondée en principe, au titre de dommages-intérêts pour inexécution contractuelle. Elle est justifiée pour le montant de 124.200 LUF, soit 3.078,84 euros, tel que retenu par l'expert.

Le montant de 230.000 LUF, soit 5.701,55 euros, réclamé par le SYNDICAT au titre de frais à exposer pour la mise en place d'un échafaudage est contesté par SOC.3.).

Il est établi sur base du rapport d'expertise KINTZELE que la mise en peinture des balcons nécessite l'installation d'un échafaudage. A défaut de pièce justifiant le montant réclamé à ce titre, il y a lieu de faire droit à la demande subsidiaire du SYNDICAT et de nommer un expert avec la mission d'évaluer le coût d'installation d'un échafaudage pour la mise en peinture des balcons de la résidence.

SOC.4.) conteste toute faute délictuelle en son chef à l'égard de la copropriété.

Chargée de la direction et du suivi des travaux, elle a eu pour mission de veiller à l'exécution des travaux conformément au cahier des charges. L'inexécution des travaux de peinture constitue dès lors une faute délictuelle en son chef commise à l'égard de la copropriété.

Il y a par conséquent lieu de condamner SOC.3.) et SOC.4.) in solidum à payer au SYNDICAT le montant de 5.701,55 euros.

SOC.6.) s'oppose à la demande en condamnation dirigée à son encontre par le SYNDICAT sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. Elle déclare ne jamais avoir reçu de commande de la part de SOC.3.) pour la mise en peinture des balcons et ne jamais avoir émis de facture à l'encontre de SOC.3.) concernant les travaux en question. Elle aurait certes remis une offre de prix pour la réalisation des travaux de mise en peinture des balcons en façade, mais l'offre n'aurait jamais été acceptée. En ordre subsidiaire, elle conteste les montants.

Le SYNDICAT réplique que ce serait en vain que SOC.6.) conteste son engagement contractuel à l'égard de SOC.3.), puisque dans un courrier du 16 septembre 1994, elle aurait écrit que *« nous tenons à vous informer que les travaux de mise en peinture vont être effectués au printemps 1995. Veuillez noter que la période pluvieuse en automne n'est pas favorable pour ce genre de travail. Le support doit être complètement sec »*.

Le courrier en question ne vaut cependant pas reconnaissance implicite de SOC.6.) d'avoir obtenu commande de la part de SOC.3.), ce d'autant plus qu'il y a eu des discussions en cours quant à l'efficacité de la mise en peinture des murs des balcons du rez-de-chaussée, en l'absence de finition sur la maçonnerie. L'expert KINTZELE a noté dans son rapport du 28 août 2000 que SOC.6.) était d'avis qu'il était déconseillé de mettre les balcons en peinture, puisque celle-ci ne tiendrait pas et que SOC.3.) était du même avis.

Il résulte de ce qui précède qu'aucune faute ne saurait être reprochée à SOC.6.), de sorte que la demande du SYNDICAT dirigée contre SOC.6.) et basée sur les articles 1382 et suivants du code civil est à déclarer non fondée.

VII) QUANT A LA REFECTION DE L'ETANCHEITE DE LA TERRASSE

Dans son acte d'appel du 28 avril 2009 et par conclusions du 11 octobre 2010, le SYNDICAT requiert en outre la condamnation de SOC.3.), SOC.4.), SOC.5.) et SOC.6.) à lui payer du chef de *« réfection de l'étanchéité de la terrasse et l'évacuation »*, suivant rapport d'expertise

complémentaire de l'expert KINTZELE du 1^{er} août 2003, le montant de 1.680,15 euros TVA comprise.

Dans le cadre des opérations de localisation de l'origine des infiltrations d'eau dans le garage, les parties avaient convenu de faire refaire l'étanchéité du balcon du premier étage, à la façade arrière, où une tache d'humidité fut constatée, et de procéder à la vérification de l'évacuation ; un temps d'observation devait être respecté afin de contrôler si les écoulements d'eau perduraient malgré les travaux réalisés.

Dans la mesure où SOC.3.) demande à SOC.5.) de lui rembourser le coût des travaux avancé par elle dans le cadre des opérations de vérification de l'étanchéité de plusieurs balcons, il y a lieu de réserver ce chef de la demande pour l'examiner sub X).

VIII) QUANT A LA DECOUPE DE L'ENDUIT DES BALCONS

Le SYNDICAT demande la condamnation de SOC.3.), SOC.4.), SOC.5.) et SOC.7.) à lui payer le montant de 9.835 LUF, (8.552 LUF hors TVA), soit 243,80 euros, en relation avec la découpe de l'enduit des balcons.

L'expert KINTZELE a constaté aux balcons des appartements du côté latéral droit des écaillures d'enduit de façade suite à une remontée par capillarité d'eau à partir de la chape. Il précise dans son rapport qu'une découpe horizontale au niveau de la plinthe aurait évité ce problème et qu'en outre, les joints n'auraient pas encore été revus depuis la construction. Il a estimé la découpe de l'enduit pour les deux balcons visités à 8.552 LUF hors TVA.

La Cour décide de réserver ce chef de la demande jusqu'à l'examen de la demande nouvellement formulée par le SYNDICAT dans ses conclusions notifiées le 6 décembre 2011.

IX) QUANT A LA DEMANDE EN INDEMNISATION POUR PREJUDICE MORAL ET POUR PERTE DE JOUISSANCE

Le SYNDICAT requiert l'allocation de dommages-intérêts en réparation du dommage moral causé par SOC.3.), SOC.4.), SOC.5.), SOC.6.) et SOC.7.).

Les montants évalués par le SYNDICAT à respectivement 500.000 LUF (chauffage), 300.000 LUF (chape) et 50.000 LUF (peinture des balcons), à fixer par la Cour soit ex aequo et bono, soit après institution d'une expertise, sont réclamés en réparation des inconvénients et ennuis endurés.

Le syndicat des copropriétaires peut agir chaque fois que le trouble causé constitue un préjudice collectif, même si ce préjudice consiste en des troubles de jouissance subis par les copropriétaires pris individuellement.

Les demandes en dommages-intérêts pour préjudice moral, pour autant que dirigées contre SOC.6.) et SOC.7.) sont, eu égard à la décision à intervenir au fond, et sans devoir être autrement examinées, à rejeter.

La demande en dommages-intérêts pour préjudice moral, pour autant que dirigée contre SOC.5.), est à réserver en attendant qu'il soit définitivement statué par la Cour sur les désordres affectant la R.1.), se trouvant en relation directe avec les travaux exécutés par SOC.5.).

Le SYNDICAT demande en outre la condamnation de toutes les parties intimées à lui payer des dommages-intérêts pour la perte de jouissance occasionnée par la recherche de la fuite, les différentes visites des lieux et la réparation et remise en état de la gaine.

Il demande à la Cour de fixer le montant des dommages-intérêts ex aequo et bono à 25.000 euros, sinon d'instituer une expertise.

SOC.3.) et SOC.4.) contestent la réalité du dommage allégué, subsidiairement elles demandent à la Cour de ramener le montant de 25.000 euros à de plus justes proportions ; elles s'opposent à l'institution d'une expertise.

Elles demandent en ordre subsidiaire à être tenues quittes et indemnes par l'entreprise responsable de toute éventuelle condamnation prononcée à leur encontre.

SOC.5.) fait valoir que l'appel n'ayant été interjeté que par le SYNDICAT, et non par les copropriétaires, il appartiendrait au SYNDICAT de prouver en quoi la copropriété a subi un trouble de jouissance.

Subsidiairement, elle fait valoir que les lenteurs dans la détection de l'origine de la fuite ne lui seraient pas imputables ; qu'elles s'expliqueraient par la façon méthodique de procéder de l'expert. Elle aurait activement participé à la recherche de la fuite, à la réparation et à la remise en état des lieux après chaque recherche de la fuite. Les conditions atmosphériques nécessaires à la recherche et le refus d'un des copropriétaires de collaborer auraient également joué un rôle non négligeable.

Il incombe au SYNDICAT d'établir la réalité d'un préjudice collectif, ressenti par tous les copropriétaires.

Pareille preuve n'a pas été rapportée. N'ont en effet subi une perte de jouissance que les copropriétaires auprès desquels des travaux ont été entrepris pour localiser l'origine de la fuite d'eau, notamment par l'ouverture et la fermeture de la gaine technique.

La demande est dès lors à rejeter.

X) QUANT AUX DEMANDES RECURSOIRES DE SOC.3.)

SOC.3.) formule par conclusions notifiées le 8 février 2010 une demande incidente à l'encontre de SOC.5.) en remboursement du montant de 10.882,04 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, montant qu'elle affirme avoir déboursé au titre de frais au cours des opérations d'expertise.

Elle verse quatre factures provenant des entreprises SOC.14.), SOC.15.), SOC.16.) et SOC.17.).

Ces frais auraient été avancés par SOC.3.), sous la réserve expresse qu'ils seraient à supporter en définitive par celui qui se trouve à l'origine des malfaçons.

En ordre subsidiaire, elle demande à voir ordonner une expertise complémentaire destinée à déterminer les montants ainsi avancés.

SOC.5.) soulève le caractère irrecevable, sinon non fondé de la demande, en l'absence de preuve d'un lien de causalité entre les factures en question et une responsabilité éventuelle de sa part, puisqu'elle serait intervenue uniquement pour l'installation du chauffage et du sanitaire et l'évacuation des eaux en résultant.

Elle conclut encore au rejet de la demande de SOC.3.) à voir nommer un expert chargé de dresser le décompte entre parties.

L'entreprise de Toiture SOC.14.) a émis le 15 décembre 2003 une facture s'élevant à 4.785,69 euros, indiquant qu'elle se rapporte aux balcons, réglée par SOC.3.) le 26 janvier 2004, Il y est fait mention de diverses interventions en vue de détecter une éventuelle fuite (enlèvement de l'isolation, échange de l'écoulement d'eau, tests, remise en place de l'isolation etc.).

La facture établie le 5 août 2004 par l'entreprise SOC.16.), portant sur un montant de 7.121,28 euros, a été acquittée par SOC.3.) le 11 janvier 2005. La facture en question indique qu'elle se rapporte à la rénovation des balcons de la R.1.) et que le carreleur a procédé à un « *test fuite* ».

Il résulte d'un courrier de l'expert KINTZELE du 3 novembre 2004, que les terrasses ont été refaites au niveau des écoulements d'eau à trois balcons, à l'exception de la réfection des terrasses du dernier étage.

Il est incontestable que les factures SOC.14.) et SOC.16.) se rapportent aux opérations de vérification de l'étanchéité des balcons dans le cadre de la recherche de l'origine des infiltrations d'eau au garage, par rapport auxquelles la responsabilité a été finalement établie dans le chef de SOC.5.).

Pareillement, la facture SOC.15.) Exploitation du 14 mai 2004, s'élevant à 107,52 euros, acquittée par SOC.3.), et émise du chef d'inspection par caméra de la canalisation, telle que préconisée par l'expert

KINTZELE, est à apprécier dans le cadre de la recherche de l'origine des infiltrations d'eau.

Il en va de même de la facture SOC.17.) du 31 janvier 2005, précisant qu'elle a été établie pour « *démontage et montage du bardage ainsi que contrôle tuyau de descente* » à la R.1.), s'élevant à 493,07 euros, payée par SOC.3.) le 16 mars 2005.

Les travaux ainsi facturés ayant tous été exécutés en relation avec la vérification de l'origine des infiltrations d'eau et la cause de la fuite ayant été localisée au niveau de l'emboîtement de deux canalisations réalisé de façon défectueuse par SOC.5.), ainsi qu'il a été dit ci-avant, la demande de SOC.3.) à l'encontre de SOC.5.) est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 10.882,04 euros.

Il y a lieu de conclure, sur base des factures versées par SOC.3.), et à défaut de tout autre élément fourni par le SYNDICAT, que les travaux de vérification de l'étanchéité des balcons, telle que préconisée par l'expert KINTZELE, ont été pris à sa charge par SOC.3.), de sorte que la demande du SYNDICAT en paiement du montant de 1.680,15 euros, figurant sub VII), est à déclarer non fondée.

SOC.3.) demande à la Cour de condamner les autres parties intimées à la tenir quitte et indemne des condamnations intervenant à son encontre.

La responsabilité contractuelle de SOC.5.) à l'égard de SOC.3.) est établie en relation avec la fuite aux purgeurs dans la gaine technique et le gel à la conduite d'alimentation en eau dans la cuisine du copropriétaire C.).

Il y a dès lors lieu de condamner SOC.5.) à tenir SOC.3.) quitte et indemne des condamnations prononcées à l'encontre de cette dernière, à hauteur du montant de 427,62 euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2001 jusqu'à solde.

Aucune faute contractuelle n'étant établie dans le chef de SOC.6.) à l'encontre de SOC.3.), cette dernière est à débouter de sa demande en garantie pour autant qu'elle est dirigée contre SOC.6.).

Il convient enfin de rappeler que SOC.3.) a obtenu satisfaction dans le cadre de sa demande en intervention dirigée contre SOC.7.).

La demande en garantie par rapport à une condamnation au paiement de dommages-intérêts pour dommage moral est à réserver en l'état actuel de la procédure.

XI) QUANT A LA DEMANDE EN RELATION AVEC L'APPARITION DE NOUVEAUX DEGATS

Le SYNDICAT expose par conclusions du 6 décembre 2011 qu'au courant du mois de novembre 2011, de nouveaux dégâts seraient apparus sur les balcons et terrasses de la R.1.).

Il verse à l'appui de sa demande un rapport unilatéral de l'expert ZEUTZIUS du 24 novembre 2011.

Il requiert la condamnation de SOC.3.), SOC.4.) et SOC.5.) à lui payer un montant additionnel de 20 (balcons + terrasses) x 4.150 euros (montant fixé par l'expert) = 83.000 euros.

L'expert a constaté des traces d'infiltrations dans les corps des balcons ; il a retenu que les plinthes ont été posées sur les enduits de façade au lieu d'y être encastrées ; que les enduits s'effritent ; que les remontées en zinc au niveau rez-de-jardin présentent des signes d'oxydation, faisant présumer de l'humidité stagnante derrière ces éléments ; que les isolations/étanchéités des balcons sont posées contrairement aux règles de l'art ; que les hauteurs pour les remontées de ces isolations n'ont pas été respectées. Il a fait état en outre d'un suintement, sous la dalle des garages, le long des tuyaux d'évacuation, provenant, d'après lui, de siphons mal raccordés posés sur les balcons/terrasses.

SOC.3.), SOC.4.) et SOC.5.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour être nouvelle.

SOC.3.) et SOC.4.) soulèvent en outre la prescription au motif que les désordres ne seraient pas couverts par la garantie biennale, ni même par la garantie décennale, les travaux ayant été achevés au courant de l'année 1990.

Au fond, SOC.5.) se défend en faisant valoir que les prétendues malfaçons relèveraient de la responsabilité du carreleur SOC.16.) ; que les plinthes, lesquelles n'auraient prétendument pas été posées selon les règles de l'art, n'auraient pas causé de problèmes pendant les vingt dernières années, qu'elles auraient déjà été mentionnées par l'expert KINTZELE dans son rapport du 28 août 2000, l'expert ayant retenu que le problème était dû à une remontée d'humidité par capillarité de l'enduit de façade et préconisé une découpe horizontale de l'enduit au niveau des plinthes.

L'expert KINTZELE aurait relevé encore que les joints n'ont pas encore été revus depuis la construction, alors qu'ils seraient à revoir tous les trois à cinq ans.

Par ailleurs, dans la mesure où les isolations/étanchéités des balcons datent de plus de plus de vingt ans, il serait exclu qu'elles aient été posées contrairement aux règles de l'art. Si jamais il y avait un problème de raccord avec les siphons sur les balcons, le problème relèverait de la responsabilité du carreleur SOC.16.) qui avait fait le raccord des siphons au moment de la pose du carrelage. Elle n'aurait pas été chargée de faire le raccord entre les siphons et les conduites d'eau. Elle conclut que d'éventuelles infiltrations seraient dues à un manque d'entretien des divers joints en silicone, de ceux

au niveau des plinthes et autour des siphons, mais en aucun cas à un mauvais raccord des siphons à l'intérieur des murs.

SOC.3.) et SOC.4.) se rallient aux moyens qu'a fait valoir SOC.5.).

Les parties intimées critiquent en outre le caractère imprécis du rapport ZEUTZIUS et soulèvent son inopposabilité à leur encontre.

SOC.3.) et SOC.4.) contestent le montant de 83.000 euros pour vingt balcons, l'expert n'ayant visité que trois balcons.

Le SYNDICAT réplique que le rapport d'expertise ZEUTZIUS fait état de malfaçons dont les causes et origines seraient à rechercher dans les travaux de réfection réalisés par les divers intervenants sur base des recommandations de l'expert KINTZELE lors des opérations d'expertise et dont les conséquences ne seraient apparues que maintenant.

La demande, qui présenterait un lien étroit avec la demande principale, ne serait pas à considérer comme une demande nouvelle, mais comme une demande additionnelle. Il résulterait du rapport ZEUTZIUS que les premiers dégâts constatés à l'époque par l'expert KINTZELE se seraient à ce jour aggravés.

Les réparations préconisées à l'époque par l'expert KINTZELE, n'auraient ou bien pas été effectuées conformément aux consignes de l'expert, ou bien auraient été inadaptées face à l'envergure du problème.

Les travaux et réparations exécutées ne remontant pas au-delà de dix ans, ils seraient couverts par la garantie décennale ; l'exception de prescription serait dès lors à rejeter.

Le SYNDICAT conteste tout rapport entre les nouveaux désordres et une prétendue absence d'entretien des joints, l'expert ZEUTZIUS ayant constaté que les siphons sont « *mal raccordés posés sur balcons/terrasses* ».

Il ne s'oppose toutefois pas à un complément d'expertise à effectuer par l'expert KINTZELE.

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de confier à Gilles KINTZELE une mission complémentaire, spécifiée au dispositif de l'arrêt à intervenir.

En attendant le résultat de l'expertise, il y a lieu de réserver la demande figurant sub VIII).

Dans la mesure où toutes les demandes à l'encontre de SOC.6.) sont toisées, et que la demande nouvellement formulée par le SYNDICAT n'est pas dirigée contre SOC.6.), il y a lieu de statuer par rapport aux indemnités

de procédure et aux frais et dépens se rapportant aux demandes dirigées contre SOC.6.).

Le SYNDICAT requiert la condamnation solidaire sinon in solidum des parties intimées à lui verser une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Au vu de la décision à intervenir sur le fond du litige concernant la partie intimée SOC.6.), la demande en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

SOC.6.) demande la condamnation du SYNDICAT à lui verser une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes non comprises dans les frais et dépens qu'elle a dû exposer pour se défendre contre les revendications du SYNDICAT.

La demande est fondée pour le montant de 1.000 euros.

PAR CES MOTIFS

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

en continuation de l'arrêt du 30 septembre 2010,

quant aux demandes du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.)

dit la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.3.) fondée pour les montants de 855,23 euros, 427,62 euros, 19.456,54 euros et 5.701,55 euros,

dit la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.4.) fondée pour le montant de 5.701,55 euros,

dit la demande du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.5.) fondée pour le montant de 427,62 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.3.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) les montants de 855,23 euros et de 19.456,54 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2001 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.3.) et la société à responsabilité limitée SOC.5.) in solidum à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) le montant de 427,62 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2001 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.3.) et la société à responsabilité limitée SOC.4.) in solidum à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) le montant de 5.701,55 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2001 jusqu'à solde,

réserve la demande figurant sub VIII) relative à la découpe des enduits sur les balcons et la demande relative aux frais d'installation d'un échafaudage et la demande en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral pour autant qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.3.), la société à responsabilité limitée SOC.4.) et la société à responsabilité limitée SOC.5.),

rejette les demandes pour le surplus,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOC.6.),

quant aux demandes de la société à responsabilité limitée SOC.3.)

dit la demande en intervention dirigée par la société à responsabilité limitée SOC.3.) contre la société anonyme SOC.7.) fondée,

condamne la société anonyme SOC.7.) à tenir la société à responsabilité limitée SOC.3.) quitte et indemne de la condamnation intervenant à son encontre à hauteur du montant de 19.456,54 euros avec les intérêts légaux,

dit les demandes récursoires de la société à responsabilité limitée SOC.3.) dirigées contre la société à responsabilité limitée SOC.5.) fondées, à l'exception de celle en relation avec la demande en indemnisation pour dommage moral, laquelle est à réserver,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.5.) à payer à la société à responsabilité limitée SOC.3.) la somme de 10.882,04 euros avec les intérêts légaux à partir des dates de décaissement respectives,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.5.) à tenir la société à responsabilité limitée SOC.3.) quitte et indemne de la condamnation intervenant à son encontre à hauteur de 427,62 euros avec les intérêts légaux,

quant à la demande en intervention de la société à responsabilité limitée SOC.4.) à l'encontre de société anonyme SOC.7.)

rejette la demande pour être sans objet,

quant à la demande de la société à responsabilité limitée SOC.6.) en allocation d'une indemnité de procédure à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.)

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOC.6.) une indemnité de procédure de 1.000 euros,

quant à la demande formulée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) par conclusions du 6 décembre 2011,

avant tout autre progrès en cause,

charge l'expert Gilles KINTZELE, architecte, demeurant à L-9650 Esch-sur-Sûre, 29, route d'Eschdorf, de la mission complémentaire de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

- 1) de constater l'état des balcons de la R.1.) et de se prononcer sur l'apparition de nouveaux dégâts aux balcons,
- 2) de préciser, en cas de constat de nouveaux dégâts aux balcons, s'ils sont apparus sur les balcons ayant déjà antérieurement fait l'objet de désordres ou de travaux,
- 3) de se prononcer sur les origines des nouveaux désordres,
- 4) de préciser s'ils peuvent être mis en relation respectivement avec les travaux d'étanchéité et de vérification de l'étanchéité des balcons préconisés par l'expert KINTZELE,
- 5) dans l'affirmative, d'indiquer, dans la mesure du possible, la date à laquelle les travaux en question ont été exécutés,
- 6) de se prononcer sur les plinthes et les écaillures d'enduit,
- 7) de préciser, en cas de constat de désordres, s'il s'agit des mêmes problèmes que ceux relevés par l'expert dans son rapport du 28 août 2000,
- 8) d'examiner si depuis son rapport du 28 août 2000, des travaux de remédiation ont été exécutés, notamment la découpe de l'enduit telle que préconisée par l'expert et la rénovation des joints,
- 9) de chiffrer le coût pour l'installation d'un échafaudage en vue de la mise en peinture de la R.1.),

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 1.000 euros,

ordonne au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) de payer ladite provision à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard le 15 juillet 2013 et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

charge le premier conseiller Marianne PUTZ du contrôle de cette 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 ses opérations qu'après paiement ou 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 le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, au plus tard le 30 octobre 2013,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE R.1.) aux frais et dépens des deux instances pour autant qu'ils se rapportent à la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC.6.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Yasmine POOS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.