

Audience publique du dix-neuf septembre deux mille treize

Numéros 36249, 36259, 36606 et 36611 du rôle

Composition:

Marianne PUTZ, premier conseiller-président,
Agnès ZAGO, conseiller,
Elisabeth WEYRICH, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

I.

(n° de rôle 36606)

E n t r e

A, architecte, demeurant à L-

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 10 mai 2010,

comparant par Maître Marc LUCIUS, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

1) la société civile immobilière **B**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses deux seuls associés C, maître-menuisier, et son épouse D, sans état, les deux demeurant à L-,

intimée aux fins du susdit exploit GALLE,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) la société anonyme **E**, établie et ayant son siège social à L- inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GALLE,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

3) le **F**, représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée **G**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux fins du susdit exploit **GALLE**,

partie défaillante,

4) la société à responsabilité limitée **H**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit **GALLE**,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

5) l'association sans but lucratif **I**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit **GALLE**,

comparant par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour à Luxembourg,

6) la société anonyme **J**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit **GALLE**,

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour à Luxembourg,

7) la société à responsabilité limitée **K**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit **GALLE**,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour à Luxembourg.

II.

(n° de rôle 36259)

E n t r e

l'association sans but lucratif **I**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 17 mai 2010,

comparant par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme **E**, établie et ayant son siège social à L- inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **H**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

3) **A**, architecte, demeurant à L-

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Marc LUCIUS, avocat à la Cour à Luxembourg,

4) la société anonyme **J**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour à Luxembourg,

5) la société à responsabilité limitée **K**, établie et ayant son siège social à L- inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour à Luxembourg.

III.

(n° de rôle 36249)

E n t r e

la société anonyme **J**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 20 mai 2010,

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

1) la société civile immobilière **B**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses deux seuls associés C, maître-menuisier, et son épouse D, sans état, les deux demeurant à L-,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) la société anonyme **E**, établie et ayant son siège social à L- inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

3) le **F**, représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée G, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN,

partie défaillante,

4) la société à responsabilité limitée **H**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

5) l'association sans but lucratif **I**, établie et ayant son siège social à L- inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour à Luxembourg,

6) A, architecte, demeurant à L-

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Marc LUCIUS, avocat à la Cour à Luxembourg,

7) la société à responsabilité limitée **K**, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour à Luxembourg.

IV.

(n° de rôle 36611)

E n t r e

la société anonyme **E**, établie et ayant son siège social à L-8, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 21 mai 2010,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t :

1) la société civile immobilière **B**, établie et ayant son siège social à L- inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses deux seuls associés C, maître-menuisier, et son épouse D, sans état, les deux demeurant à L-

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

2) le F, représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée G, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimé aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

partie défaillante,

3) la société à responsabilité limitée H, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

4) A, architecte, demeurant à L-8480,

intimé aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Marc LUCIUS, avocat à la Cour à Luxembourg,

5) l'association sans but lucratif I, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour à Luxembourg,

6) la société anonyme J, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître Vic KRECKE, avocat à la Cour à Luxembourg,

7) la société à responsabilité limitée K, établie et ayant son siège social à L-, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 14 novembre 2003, la société civile immobilière B (ci-après B) a fait donner assignation à la société E (ci-après E) et au syndicat des copropriétaires des F (ci-après le syndicat des copropriétaires) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

La demanderesse a exposé que suivant acte notarié du 17 janvier 1997, elle a acquis en l'état futur d'achèvement auprès d'E un appartement, un grenier, des parkings ainsi que 165,163 millièmes dans un complexe immobilier F, sis à ; que les immeubles par elle acquis présentent de multiples et graves malfaçons, que sur les terrasses les raccords de l'isolation à la bordure font défaut, que les bordures des terrasses présentent de nombreuses fissurations et un trou important, que des infiltrations d'eau se manifestent à l'intérieur des locaux et que l'expert Jean-Claude HENGEN, nommé par ordonnance de référé, préconise l'assainissement complet de tous les balcons et terrasses.

Elle a basé sa demande sur l'article 1641-1 du code civil pour demander la condamnation d'E à lui payer 13.936,28 €, outre les intérêts, en réparation du préjudice subi suite au sinistre dégâts des eaux, à effectuer l'assainissement complet de tous les balcons et terrasses des immeubles endéans le mois à compter de la signification du jugement à intervenir, à se voir autoriser à faire effectuer l'assainissement par une tierce entreprise aux frais d'E pour le cas où celle-ci n'effectuerait pas les travaux endéans le délai imparti ; elle a requis une indemnité de procédure.

Par acte d'huissier du 12 mars 2007, E a mis en intervention la société à responsabilité limitée H (ci-après H) qui a réalisé les travaux de gros œuvre, l'architecte A, l'association sans but lucratif I (ci-après I) qui était chargée du contrôle des travaux de gros ouvrage clos et menus ouvrages, la société anonyme J (ci-après J) qui est l'assureur en garantie décennale d'E et la société à responsabilité limitée K qui a réalisé les travaux de raccords de la canalisation au collecteur public.

Cette demande est basée sur les articles 1792 et 2270, sinon sur les articles 1134, 1142 et 1147, sinon sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Par jugement rendu contradictoirement le 10 février 2010, le tribunal a :
déclaré irrecevable la demande de B pour défaut de qualité à agir pour autant qu'elle tend à l'assainissement des balcons et des terrasses des immeubles,
déclaré fondée la demande de B dirigée contre E pour autant qu'elle tend à la réfection des canalisations,
condamné E à procéder à la réfection des travaux telle que préconisée par l'expert HENGEN dans son rapport d'expertise du 3 février 2008 sous la position 4.5. a), endéans un délai de six mois à partir de la signification du jugement, sous la surveillance de l'expert HENGEN,
condamné E au paiement des frais et honoraires de l'expert HENGEN résultant de la mission de surveillance,
condamné E à payer à B le montant de 13.936,28 € avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde du chef de frais de remise en état des locaux installés dans la cave dus au sinistre dégâts des eaux,
condamné E à payer à B une indemnité de procédure de 1.000 € ;
dit non fondées les demandes en intervention dirigées contre H et SOUGEROUTE,
dit fondées les demandes en intervention dirigées contre A, I et J,
condamné in solidum A, I et J à tenir E quitte et indemne des condamnations intervenues à son encontre,
condamné E à payer une indemnité de procédure de 250 € à chacune des parties H et K,
condamné chacune des parties A, I et J à payer une indemnité de procédure de 250 € à E.

Le jugement a été signifié par K le 13 avril 2010 à B, à E, au syndicat des copropriétaires, à H, à I, à J et à A, et par B le 26 avril 2010 à E.

Appel fut interjeté par A le 10 mai 2010, par I le 17 mai 2010, par J le 20 mai 2010 et par E le 21 mai 2010.

Par ordonnance du 12 octobre 2010, la jonction des différents rôles a été ordonnée par le conseiller de la mise en état.

Par conclusions notifiées le 8 février 2011, B a interjeté appel incident.

E conclut à l'irrecevabilité de l'appel de I au motif qu'il n'a pas intimé le syndicat des copropriétaires.

Il s'agirait d'un litige indivisible ; « le syndicat des copropriétaires pourrait se prévaloir du jugement de première instance et demander son exécution à l'encontre des parties condamnées en première instance; or, si un jugement en instance d'appel déchargeait l'une ou l'autre des parties condamnées en

première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement de première instance et l'arrêt d'appel à intervenir. »

Ce moyen est, sans devoir être autrement analysé, à rejeter, le jugement entrepris n'ayant pas prononcé de condamnation en faveur du syndicat des copropriétaires.

Il ne prend pas de conclusions à l'égard du syndicat des copropriétaires. Elle n'était donc pas obligée d'intimer le syndicat des copropriétaires.

Le moyen d'irrecevabilité opposé par E est par conséquent à rejeter comme non fondé.

Les appels interjetés au principal ayant été faits dans les formes et délais de la loi sont à recevoir.

I) Quant aux appels interjetés au principal : quant à la canalisation

I)1) Quant à la demande principale de B contre E

E demande principalement à être déchargée de toute condamnation prononcée contre elle dans le cadre de la demande principale.

Il y aurait défaut de qualité à agir dans le chef du seul copropriétaire B pour ce qui est de la réfection des travaux concernant le refoulement de la canalisation. Il y aurait en plus forclusion et présentation d'une demande nouvelle.

B conclut à la confirmation du jugement de première instance sur ce point.

Le tribunal a retenu qu'en cas d'atteinte aux parties communes, un copropriétaire ne peut agir à titre individuel que s'il établit l'existence d'un préjudice personnel subi dans la jouissance ou la propriété, soit de ses parties privatives, soit des parties communes, le seul fait d'être titulaire de tantièmes de copropriété dans les parties communes n'étant pas suffisant.

Il a dit que B allègue, en ce qui concerne le refoulement d'eau, bel et bien un préjudice personnel différent du préjudice collectif de tous les copropriétaires, et a déclaré la demande de B recevable de ce chef.

E critique le jugement de première instance en ce qu'il a retenu que B avait, quant au refoulement d'eau, subi un préjudice personnel différent du préjudice collectif de tous les copropriétaires.

B répond que le refoulement d'eau a affecté les parties communes ainsi que ses parties privatives en date du 9 octobre 2000.

Dans un rapport d'expertise dressé le 27 février 2001 suite à une visite des lieux du 9 octobre 2000, L a noté : « La cause de ce sinistre est donc, suivant les déclarations de Monsieur M, un refoulement des canalisations publiques d'évacuation, c'est-à-dire des égouts. »

Dans un rapport du 3 février 2008, l'expert HENGEN a constaté au sous-sol, dans le bureau et dans une pièce dénommée « conférence », un « refoulement de l'eau à plusieurs reprises des siphons et cour anglaise » impliquant le nettoyage des bureaux suite aux divers sinistres, le remplacement de la moquette, le remplacement de quatre portes gonflées par l'eau, le remplacement de plinthes en hêtre et d'une cloison en gyproc, ainsi qu'une remise en peinture.

Si le copropriétaire B réclame l'indemnisation d'un préjudice causé par des désordres affectant les parties communes, il agit cependant en réparation d'un dommage personnel.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a retenu que B avait qualité pour agir.

E conteste que les vices et malfaçons invoqués concernent un gros ouvrage et tombent partant sous la garantie décennale ; ils tomberaient sous la garantie biennale et il y aurait partant prescription, la réception des ouvrages ayant eu lieu en date du 4 juin 1997. J se rallie à ces conclusions. Le fait qu'une infiltration d'eau se soit produite une seule fois laisserait présumer qu'il ne s'agit pas d'un vice affectant un gros ouvrage. Cet incident unique aurait dû avoir pour cause soit une pluie d'une exceptionnelle envergure, soit un défaut de la canalisation extérieure, mais ni un vice, ni une malfaçon.

A admettre qu'un problème se soit posé au niveau de la canalisation extérieure, toujours est-il qu'un désordre à l'intérieur de l'immeuble n'a pu se présenter qu'en rapport avec le raccordement de la canalisation extérieure à la canalisation intérieure.

Ainsi que l'a retenu le tribunal, E est tenue à garantie envers l'acquéreur d'un immeuble à construire selon les dispositions de l'article 1646-1 du code civil et le désordre faisant l'objet du litige est à qualifier de vice caché.

Le jugement de première instance n'est pas contesté en ce qu'il a dit qu'il y a eu réception de l'immeuble par B en date du 4 juin 1997.

La qualification d'un ouvrage de gros ouvrage ou de menu ouvrage ne dépend pas de la fréquence de l'apparition de désordres l'affectant. Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a retenu que le vice litigieux affecte un gros ouvrage et que la garantie décennale est applicable.

Le moyen de forclusion opposé par E à la demande de B pour ne pas avoir été intentée dans un délai de deux ans à partir de la réception de l'immeuble n'est donc pas fondé.

Compte tenu de ce qui précède, l'existence même du désordre n'étant pas contestée, et se trouvant établie par ailleurs par l'expertise, la demande de B est fondée en principe.

L'expert HENGEN a dit que « pour éviter un regorgement de la canalisation intérieure en cas de forte pluie, il aurait fallu mettre en place un clapet anti-retour qui empêche le regorgement, un by-pass avec pompe de relevage et un bassin de rétention qui accueille les eaux du réseau d'égouttage pendant un certain temps avant de les déverser dans le réseau public. »

B a demandé, par conclusions notifiées en cours de procédure devant le tribunal, outre la condamnation aux frais de réfection de ses locaux, la condamnation d'E à procéder à la mise en place des moyens préconisés par l'expert.

E critique le jugement de première instance en ce qu'il a n'a pas déclaré irrecevable cette demande pour être une demande nouvelle présentée en cours d'instance.

A et J concluent dans le même sens.

Eu égard au lien entre cette demande et les revendications formulées dans l'assignation, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté le moyen d'irrecevabilité opposé par E à cette demande.

E fait valoir que l'installation visée est superflue, étant donné qu'il n'y avait qu'une seule inondation dans l'immeuble depuis 1997.

B a droit, non seulement à la réparation du préjudice par elle subi, mais également à l'élimination de la cause du désordre.

Eu égard aux conclusions claires de l'expert HENGEN quant aux mesures requises - mise en place d'un clapet anti-retour, d'un bypass avec pompe de relevage et d'un bassin de rétention - les conclusions d'E tendant à dire que ces mesures sont superflues, sont à rejeter, aucun élément n'étant produit en cause permettant d'exclure le risque de refoulement d'eau dans l'avenir sans mise en place du dispositif décrit par l'expert.

Le jugement entrepris est encore à confirmer à cet égard, sauf que le délai d'exécution est à reporter.

Quant aux montants réclamés, B demande à titre de réparation, les frais de nettoyage des bureaux, les frais de menuiserie et les frais de travaux de peinture.

E critique le jugement de première instance pour avoir alloué les montants réclamés par B eu égard au fait que les montants étaient contestés dans leur principe et dans leur quantum, notamment eu égard au fait qu'il n'existait aucune preuve du paiement de ces factures, que notamment les travaux de

menuiserie auraient été réalisés par la société M et que M est le dirigeant et associé de cette société et est également associé de la société B.

J conteste à son tour les montants réclamés.

L'expert HENGEN a fait un décompte sur trois postes : nettoyage des bureaux suite aux sinistres (1.240 €), travaux de menuiserie (12.701,10 €) et travaux de peinture (1.536,08 €).

La demande de B porte sur ces trois ordres de travaux ; les montants réclamés correspondent à ceux calculés par l'expert et ne sont pas remis en question par un élément de la cause.

B verse deux extraits de compte des 16 et 17 mai 2001 portant sur le paiement des factures de menuiserie et de peinture ; le moyen tiré de l'absence de preuve de paiement est donc à rejeter sans devoir être autrement examiné.

Le sinistre d'inondation ayant requis des travaux de nettoyage, B a également droit au paiement des frais de nettoyage des lieux.

La décision entreprise est à confirmer quant à l'indemnisation allouée.

E conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a dit que les parties I, A et J doivent la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre.

Elle demande de déclarer recevables et fondées ses demandes en intervention dirigées contre K et H et de condamner K et H à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre.

I)2) Quant aux demandes de mise en intervention d'E

I)2)a) Quant à la demande d'E contre K

Le tribunal a déclaré cette demande non fondée au motif qu'il n'est pas établi que K ait exécuté les travaux de canalisation litigieux.

E demande la réformation de la décision de première instance sur ce point.

K fait valoir qu'il n'y a pas de mise en cause de sa responsabilité contractuelle, E se bornant dans ses dernières conclusions à demander la condamnation de K aux frais et dépens des deux instances.

Dans l'assignation en intervention, E a recherché la responsabilité de K sur base des articles du code civil régissant la responsabilité contractuelle, sinon sur base des dispositions légales relatives à la responsabilité délictuelle. Elle a réitéré ces demandes en instance d'appel.

L'existence d'une relation contractuelle entre les parties n'a jamais été contestée par K et E n'a jamais renoncé à sa demande présentée contre K sur la base contractuelle.

La demande en intervention d'E contre K est donc à examiner sur base des règles régissant la responsabilité contractuelle.

K soulève l'irrecevabilité de l'action en responsabilité d'E à son encontre pour cause de tardiveté ; le régime de la garantie décennale serait inapplicable, les problèmes de canalisation n'affectant en rien la solidité de l'immeuble. L'action en responsabilité pour vices cachés n'aurait pas été intentée dans le bref délai.

Elle reproche au tribunal d'avoir déduit de l'absence de procès-verbal de réception qu'il n'y avait pas eu de réception des travaux par elle effectués ; il y aurait eu réception tacite.

E demande de confirmer le jugement de première instance sur ce point.

Le tribunal a dit que les parties ne font état d'aucune réception intervenue en présence de K en raison des travaux qu'elle a effectués et qu'eu égard à l'absence de preuve d'une réception des travaux de K, le litige devrait être tranché au regard de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Pour voir dire qu'il y a eu réception de ses travaux, K déclare qu'E a payé intégralement ses travaux sans réserve, puis a fait travailler d'autres corps de métier sur le chantier et a ensuite vendu en janvier 1997 à B l'ouvrage comportant les travaux de K.

E ne prend pas position sur ces développements. Elle ne formule donc pas de contestation quant à la réception tacite invoquée par K.

Sur base des faits tels qu'invoqués par K, non contestés, il y a lieu d'admettre la réception tacite par E des travaux réalisés par K.

La demande d'E dirigée contre K est donc à examiner sur base des articles 1792 et 2270 du code civil.

Les désordres constatés par l'expert quant au raccordement de la canalisation affectent un gros ouvrage, la canalisation remplissant une fonction de stabilité et de sécurité dans un immeuble et représentant de par son coût un caractère d'investissement durable de l'immeuble en cause.

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 soient compromises. Plutôt que la seule mise en cause de la solidité de l'immeuble, c'est la gravité en général du vice qui compte, l'ampleur des dégâts et les coûts de réparation 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 est le cas en l'espèce, le défaut de mesures de protection de l'immeuble contre un refoulement d'eau causant une inondation des lieux, revêtant le caractère de gravité ainsi posé.

Ainsi que l'a retenu le tribunal, l'article 1648 du code civil ne trouve pas application à défaut de contrat de vente entre E et K.

Le moyen de forclusion opposé par K est donc à rejeter.

E conteste que K ait uniquement réalisé des travaux de canalisation des eaux superficielles et qu'elle n'ait pas été chargée des travaux lourds de canalisation.

Même si K n'avait pas été chargée du travail de raccordement litigieux, il lui aurait appartenu d'avertir E que le défaut d'installation de respectivement un clapet de rétention et deux pompes risquait de causer des inondations. Elle aurait manqué à son obligation contractuelle d'information et de conseil.

K déclare avoir effectué des travaux de terrassement, d'aménagement extérieur et de fondation en béton armé pour E en ce qui concerne la résidence Lutèce. Elle conteste avoir été chargée des travaux de raccordement des canalisations au réseau d'égouttage, ces travaux ayant été confiés à la firme N ; elle conclut au débouté d'E de toutes ses prétentions indemnitaires à son encontre. Elle verse dans ce contexte une attestation testimoniale et offre de prouver subsidiairement par l'audition de l'auteur de l'attestation les faits suivants : « Au cours de l'année 1996, la société K a posé des canalisations de 250 et 300 mm sur le chantier d'aménagement extérieur de la Résidence à et ce uniquement dans le cadre des travaux de drainage et de fondation de la résidence sans jamais effectuer le raccordement au réseau public alors qu'H a réalisé postérieurement entre le réseau public et le réseau privé de la résidence une chambre de visite qui devait servir précisément au raccordement ultérieur. A aucun moment K n'a réalisé de travaux de pose de canalisation intérieure, ni de raccordement au réseau public. »

Elle déclare avoir respecté les plans et instructions reçus de l'architecte et du maître de l'ouvrage. Sa responsabilité ne pourrait pas être retenue pour le défaut de conception de l'architecte.

Il appartient, non pas à K d'établir qu'elle n'a pas effectué les travaux, mais à E de prouver que le raccordement litigieux faisait partie des travaux dont K était chargée.

Ainsi que le fait relever K, il ne saurait être induit de ce qu'elle fut convoquée sur place lors d'un refoulement des eaux en 1997 qu'elle était en charge des travaux litigieux.

K verse un rapport de chantier du 2 octobre 1996 dans lequel il est noté sub 4.: « A la demande de Monsieur M, l'entreprise H a descendu le niveau du sous-sol sur une partie du bloc B, la firme N devra prolonger les raccords à la canalisation enterrée. »

Elle produit encore une attestation testimoniale d'O, qui déclare qu'il a supervisé les travaux réalisés par K pour le chantier de la résidence, qu'à aucun moment K n'a effectué de raccordement au réseau public, ni réalisé de canalisations internes à l'immeuble.

L'expert HENGEN a dit que « les prestations de K ne comportent pas de travaux lourds de canalisation, c'est-à-dire de réseaux principaux, mais étaient limités à des travaux de canalisation des eaux superficielles, ce qui n'a rien à voir avec le raccordement de la maison au collecteur de la rue. »

E, ne rapporte pas la preuve relative aux tâches exactes confiées à K, une pièce afférente n'étant pas versée, ni ne produit d'élément contredisant le constat de l'expert et les explications fournies par K.

Cette preuve ne saurait, en particulier, à défaut de justification technique, pas être déduite du décompte de K, dont fait état A, et portant sur des travaux hors bordereau ; le seul constat des matériaux facturés n'établit, en effet, pas que les fournitures et poses y renseignées se fussent rapportées au raccordement de la canalisation de l'immeuble à celle de la voie publique.

La preuve de ce que le raccordement litigieux avait incombé à K n'étant pas rapportée, un manquement à une obligation d'information et de conseil ne saurait être reproché à K à défaut d'obligation contractuelle établie à sa charge quant au travail litigieux.

L'appel d'E en ce qu'il porte sur sa demande en garantie présentée contre K n'est donc pas fondé.

Eu égard à l'existence de relations contractuelles entre les parties, il n'y a pas lieu d'examiner la demande en ce qu'elle est basée en ordre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle.

l)2)b) Quant à la demande d'E contre H

H était chargée par E de la réalisation des travaux de gros œuvre.

Le tribunal a dit que, comme il n'est pas établi qu'H a exécuté les travaux de canalisation, la demande formulée à son encontre laisse d'être établie.

E conclut à la réformation du jugement sur ce point ; elle demande de condamner H, in solidum avec K, à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir.

J se rallie aux conclusions d'E tendant à dire qu'H devra être tenue responsable des vices et malfaçons affectant les travaux de canalisation dont l'exécution lui incombait en tant que corps de métier chargé des travaux de gros œuvre.

H serait en aveu d'avoir réalisé la pose des tuyaux de canalisation intérieurs. E conteste qu'H n'ait pas été chargée du raccord de la canalisation intérieure à la canalisation extérieure. A défaut de pièces en ce sens, on devrait conclure que l'ensemble de la canalisation intérieure et partant l'installation d'un clapet de rétention tombaient sous la responsabilité d'H.

Même si H n'avait pas été chargée du travail de raccordement litigieux, il lui aurait appartenu d'avertir E que le défaut d'installation de respectivement un clapet de rétention et deux pompes risquait de causer des inondations. Elle aurait manqué à son obligation contractuelle d'information et de conseil.

H conclut au débouté de l'appel dirigé contre elle, E ne disposant pas de pièces susceptibles de démontrer la participation d'H dans l'exécution des travaux à l'origine du sinistre. Elle déclare qu'elle a uniquement pris en charge les tuyaux de canalisation intérieure qui ne posent pas problème, qu'elle n'a pas conçu le système de canalisation entre le dernier regard à l'intérieur de l'immeuble et le collecteur public et qu'elle n'a pas effectué ce raccordement. Elle rappelle que l'expert a constaté un défaut de conception, qu'elle n'est pas intervenue dans l'élaboration des plans, et elle fait valoir que la décision du maître de l'ouvrage d'abaisser le sous-sol constitue une acceptation délibérée des risques qui doit être admise en tant que cause d'exonération à l'égard du constructeur pour les travaux exécutés par celui-ci.

La seule possession des plans, dont il est fait état dans les conclusions prises à son encontre, ne constituerait pas un ordre de réaliser tous les travaux y figurant, ni une preuve d'avoir réalisé ces travaux.

Ainsi que le fait relever H, la charge de la preuve de l'intervention d'H dans l'exécution des travaux litigieux incombe à E.

Celle-ci ne verse pas de pièce relative aux obligations contractuelles d'H et, tout comme en première instance, elle reste en défaut d'établir qu'il eût incombé à H de faire le raccordement de la canalisation intérieure à la canalisation extérieure.

Dans son rapport du 3 février 2008, l'expert HENGEN avait signalé qu'il ne lui était pas possible de déterminer l'entreprise qui a exécuté le raccordement de la canalisation intérieure à partir du regard 100/100 en fin du système de gaine et le collecteur public.

A défaut de preuve relative à l'obligation dans le chef d'H de faire le travail de raccordement litigieux, et sans qu'il y ait lieu d'examiner sur base de quelles dispositions légales des obligations ont pu incomber à H, il ne saurait y avoir de manquement d'H à une obligation d'information et de conseil afférente.

L'appel d'E est donc à rejeter quant à sa demande en garantie dirigée contre H.

Eu égard à l'existence de relations contractuelles entre les parties, il n'y a pas lieu d'examiner la demande en ce qu'elle est basée en ordre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle.

l)2)c) Quant à la demande d'E contre A

L'architecte A demande la réformation du jugement de première instance qui l'a condamné in solidum avec I et J à tenir E quitte et indemne des condamnations intervenues.

L'action d'E dirigée contre lui serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

E conclut à la confirmation du jugement de première instance ayant retenu la responsabilité de A en ce qu'il avait failli à sa mission contractuelle de conception de l'immeuble et de surveillance des travaux de construction.

Elle reproche à A d'avoir fait siens les plans dressés par l'architecte P sans les vérifier et sans soulever de non-conformité, et qu'ayant reçu l'autorisation de construire du 26 février 1997 qui précisait comme condition expresse de prendre les dispositions afin d'éviter un refoulement quelconque des eaux à partir du collecteur public, il n'entreprit aucune mesure en ce sens.

A explique que c'est l'architecte P qui a conçu les F, qui a dressé les premiers plans de construction et plus particulièrement ceux relatifs à l'exécution des fondations, de la canalisation avec son raccordement à celle de la voirie publique et du sous-sol, qui a sollicité l'autorisation de construire et fait le suivi de la construction jusqu'à son décès vers la fin de l'année 1993. A déclare qu'il a pris sa relève au début de l'année 1994 ; qu'E a fait abaisser partiellement dans le bloc B, sans autorisation de la commune, le sous-sol - ayant été prévu exclusivement pour les locaux techniques, des caves et des garages - et y a fait aménager en octobre 1996 une salle de conférence et des bureaux avec des installations sanitaires, et perturbé ainsi l'écoulement des eaux de la canalisation ;

qu'il a soumis les 10 et 18 novembre 1996 une demande à la commune visant une transformation du complexe immobilier et pour la première fois depuis le début des travaux, l'autorisation fut subordonnée à la condition que le maître de l'ouvrage prît les mesures nécessaires pour éviter un refoulement d'eaux à partir du collecteur public ;

qu'un refoulement d'eau eut lieu en août 1997 et que le sous-sol du bloc B a fait l'objet d'une inondation le 9 octobre 2000 ;

qu'apparemment peu de temps après le 9 octobre 2000, la commune a fait réaménager la canalisation de la route d'Arlon par la société Q ou une autre société, que les reflux intervenus en 1997 et 2000 n'étaient apparemment pas dus à un prétendu défaut de conception de la canalisation de l'immeuble, mais à un sous-dimensionnement de celle de la voirie publique.

A demande qu'il soit dit :

que si le vice de conception relevé par l'expert HENGEN a trait à un gros ouvrage, la garantie décennale n'est cependant pas applicable, que la réception de l'immeuble ayant été faite le 4 juin 1997, E était forclosée à agir le 12 mars 2007.

J se rallie à ces conclusions.

A fait valoir que les eaux n'ont pas ou guère causé de dégâts en 1997 et que l'inondation qui s'est produite le 9 octobre 2000, ayant endommagé les bureaux et la salle de conférence, n'a cependant pas entamé ou mis en péril la solidité et l'habitabilité de la résidence.

Il y a lieu de constater que les désordres constatés par l'expert quant au raccordement de la canalisation affectent un gros ouvrage, la canalisation remplissant une fonction de stabilité et de sécurité dans un immeuble et représentant de par son coût un caractère d'investissement durable de l'immeuble en cause.

Pour ce qui est de la condition légale posée quant à l'affectation de la solidité de l'immeuble, il n'est pas requis, comme il a déjà été expliqué ci-avant sub 1)2)a), 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 soient compromises.

Tel est le cas en l'espèce, le défaut de mesures de protection de l'immeuble contre un refoulement d'eau causant une inondation des lieux et revêtant le caractère de gravité ainsi posé est avéré.

Les dispositions relatives à la garantie décennale de l'architecte sont donc applicables.

La réception de l'immeuble à laquelle A a assisté, a été faite le 4 juin 1997.

L'action en responsabilité, intentée le 12 mars 2007, l'a été dans le délai légal.

En ordre subsidiaire, A demande qu'il soit constaté qu'il n'a pas activement participé à la conception de l'immeuble, ni dressé les premiers plans de construction, plus particulièrement ceux relatifs à l'exécution des fondations, de la canalisation avec son raccordement à celle de la voie publique et du sous-sol, que lorsqu'il a pris la relève du premier architecte du projet, P, au début de l'année 1994, les fondations, la canalisation et le sous-sol étaient réalisés.

Le maître de l'ouvrage n'aurait pas valablement prouvé que le vice de conception relevé par l'expert provenait d'une prestation de A, qu'il n'est donc pas fondé à invoquer une présomption de responsabilité à son égard.

Les demandes visant l'autorisation de modifications immobilières qu'il a présentées en 1994 et 1996 à la commune renseigneraient que la construction de l'ouvrage ne fut poursuivie ni comme le premier architecte l'avait prévue, ni dans les conditions qu'il avait éventuellement envisagées.

Il est exact qu'une première autorisation de bâtir fut délivrée par la commune de le 24 février 1993 sur base d'une demande de l'architecte P.

Toutefois, le 20 mai 1994 et le 26 février 1997, la commune de délivra des autorisations de bâtir relativement à des demandes de transformation de l'immeuble qui avaient été présentées par A, et dans celle du 26 février 1997 elle posa sub 14. la condition suivante : « Prendre les dispositions nécessaires afin d'éviter un refoulement quelconque des eaux à partir du collecteur public. L'autorité communale décline toute responsabilité en cas de regorgement des tuyaux de canalisation dans l'immeuble. »

A ceci s'ajoute que A était conscient du problème de refoulement, que ceci résulte de rapports de chantier des 3 septembre 1997 et 24 septembre 1997 où il est noté que A a demandé à l'entreprise R de procéder à un nettoyage complet du réseau d'égouttage, que les siphons de sols posés au sous-sol chez M seront condamnés pour éviter de nouveau un refoulement de l'égout, puis que l'entreprise R a réalisé un nettoyage complet de la canalisation du bâtiment, mais que le problème du refoulement jusqu'aux siphons du sous-sol de la firme M n'était pas résolu, que l'égout était bouché entre la chambre de visite principale et la rue, que l'entreprise procédera au débouchage de la canalisation, que la composition de dépôts qui bouche la canalisation pourra être analysée et l'entreprise responsable pourra être déterminée.

S'il est exact que suivant l'expert, le problème de refoulement trouve sa cause dans un défaut de conception, il reste que A connaissait l'obligation imposée par la commune suite aux demandes d'autorisation présentées par ses propres soins et qu'il n'invoque pas d'impossibilité de remédier au problème de refoulement au moment de son intervention dans le projet de construction.

Il appartenait à A d'adapter la conception par des mesures appropriées, au plus tard à ce moment-là.

Il suit de ce qui précède que le moyen de défense de A tiré de ce qu'il n'avait pas conçu les premiers plans et que les travaux posant problème étaient achevés au moment où il a pris la relève de l'architecte P est donc à rejeter.

Face aux conclusions claires de l'expert HENGEN formulées dans son rapport du 3 février 2008, A reste en défaut de justifier du bien-fondé de son argument selon lequel les reflux d'eau intervenus en août 1997 et en octobre 2000 n'étaient pas dus à un défaut de conception du système de la canalisation de la résidence Lutèce, mais provenaient d'un défaut ou d'un sous-dimensionnement de la canalisation publique.

Les prestations de A sont relatives aux travaux par rapport auxquels il avait assumé des obligations, de sorte que la demande est à examiner sur base des articles 1792 et 2270 du code civil.

En ordre plus subsidiaire, A fait valoir qu'il s'est entièrement exonéré de la présomption de responsabilité pesant sur lui, d'abord par l'omission du maître de l'ouvrage de donner une suite à ses conseils. En ce qui concerne les conseils qu'il peut donner au maître de l'ouvrage, il ne serait pas tenu d'une obligation de résultat. En septembre 1997, il aurait fait procéder à un nettoyage ainsi qu'à un débouchage de la canalisation et à un moment donné, il aurait envisagé l'enlèvement des siphons du sous-sol et la mise en place d'un dispositif tel que l'expert l'a visé.

E conteste l'affirmation de A qu'il lui aurait suggéré des mesures concrètes et qu'elle les aurait refusées, elle fait valoir que ceci ne résulte d'aucun élément du dossier et elle fait état d'une obligation générale de conseil, qui est de résultat, à charge de l'architecte.

L'architecte a une obligation de renseignement et de conseil quant aux travaux à réaliser et il lui appartient de prouver qu'il a informé et conseillé le maître de l'ouvrage quant aux mesures à prendre aux fins d'éviter des refoulements. (cf. Jurisclasseur civil, art. 1788 à 1794, fasc. 30, n° 43).

S'il affirme avoir émis des réserves quant à sa prétendue responsabilité en cas de reflux, A ne verse pas d'écrits quant à ces réserves, déclarant ne pas les avoir retrouvés.

Le fait que des bassins de rétention aient été dessinés à la main sur un plan relatif au sous-sol et à la canalisation qu'H a remis à l'expert conduit à admettre que A a été l'auteur de ces dessins, mais n'établit pas que A a informé le maître de l'ouvrage de la nécessité d'installer un clapet de rétention, une pompe et des bassins de rétention.

L'argument de A qu'E, en sa qualité de professionnel en matière immobilière, aurait d'ailleurs pu initier elle-même des mesures telles que la commune les avait envisagées n'est pas à suivre, les connaissances en la matière d'une partie ne pouvant pas délier l'architecte des obligations qu'il doit assumer sur base des missions lui confiées par le contrat entre parties.

Face aux contestations d'E, A reste en défaut d'apporter la preuve de son affirmation qu'il a envisagé la mise en place d'un dispositif tel que l'expert l'a préconisé, qu'il en a informé le maître de l'ouvrage et l'a invité à procéder à ces modifications, mais que celui-ci n'a pas suivi ses recommandations.

A fait ensuite valoir qu'il s'est entièrement exonéré de la présomption de responsabilité pesant sur lui, par l'omission de K d'informer l'architecte et le maître de l'ouvrage du risque de refoulements d'eaux en provenance du collecteur public.

Il présente, subsidiairement, une offre de preuve testimoniale sur les faits suivants : « que lors de l'année 1996, sinon 1997, sans préjudice quant à l'époque exacte, la société à responsabilité limitée K a raccordé la canalisation de la Résidence, au réseau de la canalisation publique. »

Il est rappelé que l'expert a dit que les prestations de K n'avaient rien à voir avec le raccordement de la maison au collecteur de la rue.

A analyse le décompte des travaux faits par K, plus particulièrement quant aux matériaux mis en compte, pour en déduire que c'est K qui a fait le raccordement litigieux.

J se rallie à ces conclusions.

Ainsi qu'il a été dit sub I)2)a), s'agissant d'un problème d'ordre technique, il ne saurait être admis que la preuve invoquée soit rapportée sur base des seules explications fournies par A.

A peut s'exonérer de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui par le fait d'un tiers qui revêt les caractères de la force majeure.

A supposer établi que le travail de raccordement litigieux ait été effectué par K, A reste, face à sa propre obligation de renseignement et à son omission afférente, en défaut de prouver que l'omission d'information reprochée à K ait été irrésistible.

L'offre de preuve de A n'est donc pas à recevoir et son premier moyen tiré de son exonération est à rejeter.

En ordre encore plus subsidiaire, A demande à être déchargé de la condamnation à tenir E quitte et indemne de la condamnation à payer à B le montant de 13.936,28 €, en raison de l'abaissement d'une partie du sous-sol du bloc B et du fait qu'E a fait aménager au sous-sol des bureaux avec des installations sanitaires qui n'y étaient pas prévus. Ceci aurait aggravé son obligation de réparation. E ne saurait réclamer le remboursement de la somme de 13.936,28 €.

Cette demande est également à rejeter, A ayant été au courant de cette modification de l'usage des lieux lorsqu'il a repris le contrat d'architecte et surtout du problème de refoulement des eaux, et une solution pour remédier au problème était possible et connue.

Il est rappelé que le moyen d'irrecevabilité opposé également par A quant à la demande de B visant partiellement une réparation en nature a été déclaré non fondé [cf. I)1)].

Eu égard à l'existence de relations contractuelles entre les parties, il n'y a pas lieu d'examiner la demande en ce qu'elle est basée en ordre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande en garantie d'E contre A fondée.

I)2)d) Quant à la demande d'E contre I

I conclut au débouté de la demande d'E dirigée contre elle. E conclut à la confirmation de la décision de première instance.

I critique la décision de première instance en ce que le tribunal a considéré qu'il lui incombait de contrôler l'efficacité du système de canalisation.

Elle n'aurait, à aucun moment, été mêlée à la recherche du choix des solutions techniques à mettre en œuvre ; à aucun moment, l'insuffisance du réseau public n'aurait été évoquée alors qu'il était clair que celle-ci était la cause du sinistre.

Son activité aurait été sans lien avec les dommages invoqués.

Le problème serait extérieur au gros ouvrage clos.

J se rallie aux conclusions de I pour ce qui est des développements faits quant à la notion de gros œuvre et du contrôle des performances.

La convention de contrôle technique conclue entre parties dispose quant aux travaux à contrôler : « gros ouvrages clos (...) canalisations enterrées et de drainage de l'ouvrage assuré jusqu'à la limite du terrain privé (...) ».

Si I fait valoir que l'installation publique d'égouttage semble sous-dimensionnée ou le raccordement inadapté et que la cause initiale du débordement se situe à l'extérieur du terrain privé, il y a lieu de constater que le tribunal a retenu à juste titre qu'il s'agit d'un vice de conception affectant l'ensemble de la canalisation et que la solution au problème, c'est-à-dire l'installation d'un clapet de rétention, aurait dû être mise en place à la limite du terrain privé et que le contrôle des canalisations enterrées ainsi que celui du respect des règles de l'art dans l'exécution des travaux incombait à I, ce dans un souci de stabilité et de durabilité de l'ouvrage.

I critique le jugement de première instance encore en ce qu'il a soumis le contrôleur technique aux règles de la garantie décennale. Dans la mesure où le contrôleur technique n'exécute - « ne fait » - pas, pas plus qu'il ne « dirige » l'ouvrage, les articles 1792 et 2270 du code civil ne lui seraient pas applicables.

Elle demande d'appliquer les règles relatives aux vices cachés.

Subsidiairement, les juges de première instance auraient dû dire que I n'était tenue que d'une obligation de moyens. Il y aurait lieu de constater qu'E n'a pas prouvé de faute dans le chef de I.

Aux termes des articles 1792 et 2270 du code civil : « Si l'édifice péricule en tout ou en partie par le vice de 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. » « 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, s'il s'agit de gros ouvrages, après deux ans pour les menus ouvrages. »

Dans la convention de contrôle technique signée entre E et I le 6 juillet 1996, les parties ont précisé que : « Le contrôle technique exercé par I, conformément à ses statuts, a pour but de réduire les risques de désordres aux ouvrages contrôlés. La mission de contrôle concerne la stabilité et la durabilité des ouvrages, elle comporte :

l'examen des résultats des essais de terrain,

l'examen des prescriptions techniques des cahiers des charges et documents régissant l'entreprise,

le contrôle de l'étude des ouvrages : calculs, plans, documents d'exécution,

le contrôle de l'exécution des travaux : respect des plans et des règles de l'art,

la vérification de la qualité des matériaux mis en œuvre,

l'assistance aux réunions et la rédaction des rapports nécessaires à l'accomplissement de la mission,

la participation à la réception provisoire des ouvrages. »

I s'est engagée à porter à la connaissance des parties concernées tous défauts ou manquements qu'elle allait constater et qui seraient de nature à compromettre la stabilité ou la durabilité des ouvrages contrôlés.

La mission de I ne s'effectuait et ne pouvait s'effectuer qu'après que les travaux étaient réalisés - « faits » - par les intervenants au chantier concernés. Elle comportait toutefois des examens, des contrôles et vérifications, avec pour finalité un contrôle complet de la stabilité et de la durabilité des ouvrages et dont le résultat était déterminant pour la direction des travaux. Si, dans la convention, il est dit que la mission de I ne comporte pas de participation à la direction des travaux, le contrôleur technique était, de par son rôle, en fait impliqué dans la direction des travaux laquelle dépendait des résultats des contrôles techniques et devait être adaptée suite aux défauts et manquements signalés par I.

I a donc eu un rôle de participant à la direction de l'ouvrage.

Dès lors les dispositions des articles 1792 et 2270 du code civil sont applicables.

Ces dispositions légales édictent une présomption de responsabilité à l'égard des personnes visées lorsque des désordres résultant de leurs activités sont constatés.

Eu égard à cette présomption de responsabilité, la preuve d'une faute n'est pas exigée ; à cet égard l'examen de la question de savoir si I avait une obligation de moyens ou une obligation de résultat s'avère inutile.

Encore plus subsidiairement, I fait plaider que le dommage n'aurait pas été entièrement prévisible et que la victime n'aurait pas minimisé son dommage du fait de l'aménagement du sous-sol en bureaux.

I fait valoir qu'elle ne saurait être tenue responsable des dégâts entraînés par ces travaux modificatifs. Du fait de l'aménagement du sous-sol en bureaux, la victime, au lieu de le minimiser, aurait accru son préjudice.

L'affirmation de I qu'au moment de la signature de la convention de contrôle, les plans ne faisaient pas apparaître l'abaissement du sous-sol, qui a été réalisé ultérieurement, n'est pas contestée.

Sans devoir l'examiner plus amplement, le moyen de I est cependant à rejeter puisque le préjudice est né après l'aménagement des bureaux dans le sous-sol. I a contrôlé après l'exécution de cette modification des lieux de caves en bureaux avec un changement des hauteurs laquelle ne pouvait pas rester inaperçue. Par ailleurs, l'incidence des travaux modificatifs laisse d'être établie.

I)2)e) Quant à la demande d'E contre J

J demande de déclarer la demande principale de B et la demande en intervention d'E irrecevables, sinon non fondées, la demande en réparation en nature de vices de conception et d'exécution relatifs à la canalisation étant une demande nouvelle.

Ainsi qu'il a été dit sub I)1), le moyen opposé par J quant à la demande de B visant partiellement une réparation en nature a été déclaré non fondé. Le moyen d'irrecevabilité soulevé en conséquence par rapport à l'assignation d'E l'est dès lors à son tour.

Pour ce qui est des conclusions par lesquelles J se rallie à celles d'E, de A et de I, il est renvoyé aux réponses données ci-dessus.

J entend voir dire que les désordres allégués, sinon constatés, relatifs aux vices affectant la canalisation et le raccordement de celle-ci à la canalisation publique ne sont pas couverts par le contrat d'assurance signé entre elle et le maître de l'ouvrage.

J soutient que le problème relatif au raccordement de la canalisation ne lui aurait jamais été signalé, ni à I.

Elle fait état de l'article 18 des conditions générales disposant que : « L'assuré devra, sous peine de déchéance, dès qu'il a connaissance de tous sinistres susceptibles de donner lieu à indemnisation en application du présent contrat :

a. En informer la Compagnie et donner ensuite, par écrit, dans le plus bref délai, tous renseignements utiles au sujet du sinistre.

b. Prendre les mesures immédiates nécessaires à la sauvegarde de tout bien endommagé ou menacé. »

E ne prend pas position, elle ne conteste donc pas le défaut d'information de l'assureur de sa part.

A défaut de cette information, il y a lieu de constater qu'elle encourt la déchéance invoquée, telle que convenue.

La demande d'E contre J est donc à rejeter comme non fondée.

II) Quant à l'appel incident : quant aux balcons et terrasses

II)1) Quant à la demande de B contre E

Le tribunal a déclaré la demande de B irrecevable en ce qu'elle tend à l'assainissement des balcons et terrasses pour défaut de qualité à agir, un préjudice personnel différent du préjudice collectif n'étant pas établi.

B critique cette décision, le tribunal ayant exigé à tort la preuve d'un préjudice personnel dans son chef.

Dans son appel incident B demande de condamner E à procéder à l'assainissement des balcons et terrasses dans un délai de six mois à partir de la signification de l'arrêt à intervenir, sous la surveillance de l'expert HENGEN et sous peine d'astreinte, et elle demande, pour le cas où E ne ferait pas procéder aux travaux dans le délai imparti, à être autorisée à faire procéder aux travaux aux frais d'E.

E conclut au rejet de l'appel incident.

Elle fait valoir que c'est à juste titre que les juges de première instance ont estimé que les infiltrations d'eau ne se sont pas manifestées à l'intérieur des locaux.

A soulève l'irrecevabilité de l'appel incident de B au motif qu'elle n'a pas valablement établi qu'en raison des désordres des balcons et terrasses elle aurait subi un dommage personnel et distinct du préjudice collectif des copropriétaires de la résidence.

Le moyen opposé par A ne vise pas la recevabilité de l'appel, mais la recevabilité de la demande de B.

A fait valoir que le rapport d'expertise HENGEN du 12 juillet 2003 lui est inopposable.

Dans un rapport du 12 juillet 2003, l'expert HENGEN note sub « « Infiltrations d'eau au niveau de l'aboutage des couvertures des balcons » : « L'aboutage entre les couvertures des balcons montre que la liaison entre les deux

éléments est rigide. Suite aux mouvements potentiels et aux allongements thermiques auxquels lesdits éléments sont exposés, une fissure s'est créée. Un joint élastique aurait été de rigueur. Ainsi l'eau de pluie s'infiltré dans ces fissures et dégouline sur le parement intérieur des bureaux se situant sous les balcons concernés. Des cloques se sont formées. »

Dans le rapport du 3 février 2008, l'expert HENGEN dit quant au rez-de-chaussée : « Coulures d'eau en provenance des joints défectueux du balcon (béton architectural) au niveau des bureaux, de la réception, du local photocopie et du bureau directeur (mur extérieur) », et quant au premier étage - balcon : « Il est constaté que les joints entre les éléments architecturaux sont rigides (joints souples rigidifiés par le temps). De plus, à certains endroits, on constate que le joint est décollé de la lèvre du béton. Des infiltrations d'eau se font. Absence de goutte d'eau. »

Si A n'a pas été partie aux opérations d'expertise ayant donné lieu au rapport du 12 juillet 2003, ce premier rapport figure toutefois comme pièce au dossier et a pu être discuté et contredit ; or, A reste en défaut d'apporter un élément de nature à contredire le constat de l'expert relatif aux désordres à l'intérieur de l'immeuble de B, ni ne sollicite une mesure d'instruction en ce sens.

Le rapport du 12 juillet 2003 est donc pris en considération, également à l'égard de A.

Si A fait relever à juste titre que B ne réclame pas d'indemnisation pour les parties privatives, toujours est-il, ainsi qu'il a été dit sub I)1) que B a droit à l'élimination de la cause du désordre, celui-ci ayant affecté ses parties privatives.

B a donc qualité pour agir en réparation.

A défaut d'autre contestation et eu égard à la garantie du vendeur à laquelle elle est tenue, E doit à B la réparation du préjudice telle que proposée par l'expert et telle qu'elle l'a requise. Il y a toutefois lieu de préciser que les balcons et terrasses visés sont ceux qui sont adjacents aux parties privatives des appartements de B.

II)2) Quant aux demandes en garantie d'E

II)2)a) Quant à la demande en garantie d'E contre I

E conclut à l'adjudication de sa demande, le défaut de conception n'ayant pas été relevé par I.

I n'a pas pris position quant à cette demande.

Eu égard à la mission de contrôle lui confiée ayant porté sur les maçonneries, et eu égard à l'omission, non contestée, de l de signaler les problèmes posés par les joints tels que décrits par l'expert, la demande d'E est à déclarer fondée.

II)2)b) Quant à la demande en garantie d'E contre A

E conclut à l'adjudication de sa demande, le défaut de conception n'ayant pas été relevé par A.

A répond que l'expert n'a pas mentionné un prétendu défaut de conception de la part de l'architecte. Il y aurait eu faute d'exécution de la part de l'entrepreneur et manque d'entretien de la part du maître de l'ouvrage.

Pour que la responsabilité de l'architecte soit engagée sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, il faut qu'un désordre en rapport avec son activité soit établi.

Or, un défaut de conception de la part de l'architecte n'est pas établi et un défaut de surveillance n'est pas invoqué.

La demande d'E contre A est donc à rejeter comme non fondée.

II)2)c) Quant à la demande en garantie d'E contre J

E conclut à l'adjudication de sa demande, l'assureur étant tenu à une prise en charge sur base de l'assurance garantie décennale.

Selon J, la seule étanchéité à contrôler par l était celle relative aux dispositifs d'étanchéité des sous-sols et des toitures ; elle conteste que l ait été chargée du contrôle des travaux d'étanchéité relatifs aux terrasses et aux balcons. Il n'y aurait donc pas de couverture d'assurance.

Ce moyen est à rejeter, la mission de contrôle de l ayant porté sur la façade et la maçonnerie.

Or, ainsi que le relève J elle-même, l'expert a noté un défaut des raccords de l'isolation à la bordure, une fissuration des bordures des terrasses, des joints défectueux des balcons, des joints rigides entre les éléments architecturaux, c'est-à-dire des désordres affectant la maçonnerie et la façade.

J invoque encore le défaut de couverture d'assurance en raison du fait que ces vices et malfaçons n'ont jamais été portés à la connaissance de l. Elle invoque l'article 7 des conditions générales de l'assurance de la responsabilité décennale et biennale dite Assurance Contrôle du 14 mars 1996 aux termes duquel les défauts d'étanchéité et leurs conséquences ne sont garantis que sous la condition qu'« à l'initiative des assurés, le contrôle technique ait pu vérifier qu'il a été porté remède de façon durable et complet

aux déficiences qui se seraient éventuellement révélées pendant les deux premières années, et pour autant qu'une période de douze mois au moins sans déficience se soit écoulée depuis les dernières interventions. »

Selon l'expert, un certain nombre de malfaçons seraient apparues entre 1997 et 2002 dont les malfaçons concernant l'étanchéité ; or, elles n'auraient jamais été portées à la connaissance de I.

J déclare également qu'E n'a jamais informé l'organisme de contrôle I d'éventuelles déficiences qui auraient affecté l'étanchéité des terrasses et balcons.

Le bien-fondé de cette affirmation n'est pas contesté.

Il s'ensuit qu'E reste en défaut de justifier que les conditions requises pour bénéficier de l'assurance responsabilité sont remplies.

La demande en garantie d'E contre J est donc à rejeter comme non fondée.

III) Quant aux demandes en garantie formées en ordre subsidiaire par J contre I et contre A

Eu égard à la décision sub II)2)c), l'examen de cette demande s'avère superfétatoire.

IV) Quant aux demandes en garantie formées en ordre subsidiaire par I

IV)1) Quant à la demande en garantie formée en ordre subsidiaire par I contre A

A critique cette demande d'irrecevable pour être nouvelle en instance d'appel.

La demande en garantie n'a pas été présentée en première instance, elle ne tend pas à une compensation, ni ne constitue une défense à l'action principale.

Elle est donc à déclarer irrecevable.

IV)2) Quant à la demande en garantie formée en ordre subsidiaire par I contre H

I se borne à demander qu'il soit dit qu'H doit la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir contre elle.

Faute par I d'établir une responsabilité dans le chef d'H, cette demande est à rejeter.

IV)3) Quant à la demande en garantie formée en ordre subsidiaire par I contre K

Tout comme sub IV)2), cette demande est à rejeter à défaut de responsabilité établie à charge de K.

IV)4) Quant à la demande en garantie formée en ordre subsidiaire par I contre J

I qui n'est qu'un tiers par rapport au contrat d'assurance entre Jet E ne présente pas de justification à l'appui de cette demande laquelle doit partant être rejetée à son tour.

V) Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Demandant à être déchargées de toute condamnation, E et J visent également les indemnités de procédure au paiement desquelles elles ont été condamnées en première instance.

I critique le jugement de première instance en ce qu'il l'a condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 250 € à E.

Eu égard à la décision à intervenir, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné E au paiement d'une indemnité à B, H et K et en ce qu'il a condamné I au paiement d'une indemnité de procédure à E.

La demande d'E contre J est, par réformation de la décision entreprise, à déclarer non fondée.

En instance d'appel, E demande de condamner les parties H, K, A, I et J à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 €.

Cette demande est à rejeter pour autant que dirigée contre H, K et J, une partie qui succombe dans ses revendications et moyens ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Elle est à adjuger à concurrence de 500 € à charge de chacune des parties A et I.

B demande de condamner la ou les parties succombantes solidairement, sinon in solidum, à lui payer une indemnité de procédure supplémentaire de 3.000 € pour l'instance d'appel.

Sa demande est à accueillir à l'égard d'E pour le montant de 1.000 €.

K demande de condamner chacune des parties E, A, Jet I à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 € en instance d'appel.

Cette demande est à déclarer fondée à l'égard d'E pour le montant de 1.000 €.

H demande de condamner les parties succombantes au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Cette demande est également à déclarer fondée à l'égard d'E pour le montant de 1.000 €.

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,

reçoit les appels au principal et l'appel incident,

dit les appels au principal de la société anonyme E, de A et de l'association sans but lucratif I non fondés,

dit l'appel principal de la société anonyme J fondé,

dit l'appel incident de la société civile immobilière B fondé,

quant à la canalisation :

confirme le jugement de première instance quant à ce chef de la demande de la société civile immobilière B dirigée contre la société anonyme E, sauf à reporter le délai endéans lequel les travaux sont à effectuer dans les huit mois à partir de la signification du présent arrêt,

confirme le jugement de première instance quant aux demandes en garantie de la société anonyme E contre la société à responsabilité limitée K, contre la société à responsabilité limitée H, contre A et contre l'association sans but lucratif I,

réformant :

déclare la demande en garantie de la société anonyme E dirigée contre la société anonyme J non fondée,

en déboute,

quant aux balcons et terrasses :

réformant :

déclare la demande de la société civile immobilière B dirigée contre la société anonyme E recevable et fondée,

condamne la société anonyme E à procéder à l'assainissement des balcons et terrasses adjacents aux parties privatives des appartements de la société civile immobilière B dans les huit mois à partir de la signification du présent arrêt, sous la surveillance de l'expert Jean-Claude HENGEN, sous peine d'une astreinte de 200 € par jour de retard,

dit que l'astreinte est limitée au montant de 50.000 €,

dit que pour le cas où la société anonyme E ne ferait pas procéder aux travaux d'assainissement dans le délai imparti, la société civile immobilière B est autorisée à faire procéder aux travaux d'assainissement préconisés par l'expert Jean-Claude HENGEN dans ses rapports des 12 juillet 2003 et 3 février 2008 aux frais de la société anonyme E, ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures des corps de métier employés,

déclare les demandes en garantie de la société anonyme E non fondées pour autant que dirigées contre A et la société anonyme

en déboute,

déclare la demande en garantie de la société anonyme E fondée pour autant que présentée contre l'association sans but lucratif I,

partant condamne l'association sans but lucratif I à tenir la société anonyme E quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre au profit de la société civile immobilière B,

dit que les demandes en garantie présentées par la société anonyme J contre l'association sans but lucratif I et A sont sans objet,

déclare la demande en garantie présentée par l'association sans but lucratif I contre A irrecevable,

déclare les demandes en garantie de l'association sans but lucratif I dirigées contre la société à responsabilité limitée H, contre la société à responsabilité limitée K et contre la société anonyme J non fondées,

en déboute,

quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile :

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société anonyme E à payer une indemnité de procédure à la société civile immobilière B, à la société à responsabilité limitée K et à la société à responsabilité limitée H, et en ce qu'il a condamné l'association sans but lucratif I au paiement d'une indemnité de procédure à la société anonyme E,

réformant :

déboute la société anonyme E de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre la société anonyme J,

condamne la société anonyme E à payer à la société civile immobilière B une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme E à payer à la société à responsabilité limitée K une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme E à payer à la société à responsabilité limitée H une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme E de ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure présentées contre la société à responsabilité limitée H, contre la société à responsabilité limitée K et contre la société anonyme J en instance d'appel,

condamne chacune des parties A et association sans but lucratif I à payer à la société anonyme E une indemnité de procédure de 500 € pour l'instance d'appel,

quant aux frais :

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société anonyme E aux frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société anonyme E aux frais de ses demandes en intervention dirigées contre la société à responsabilité limitée H et la société à responsabilité limitée K,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné A et l'association sans but lucratif I aux frais et dépens de l'instance en intervention,

réformant :

condamne la société anonyme E aux frais de sa demande en intervention dirigée contre la société anonyme J,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel,

condamne chacune des parties société anonyme E, A et association sans but lucratif I au tiers de ces frais et dépens et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc LUCIUS, Maître Myriam PIERRAT, Maître Vic KRECKE, Maître Tom FELGEN, Maître Jean MINDEN et de Maître François CAUTAERTS, avocats constitués qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Agnès ZAGO, conseiller, en présence du greffier Lex BRAUN.

