

Tribunal de première instance, 14 décembre 2000, P. c/ Sodimo, syndicat des copropriétaires, l'Ingénierie Immobilière, N., Seet-Secoba, Sometra, Socotec, Cie Axa Assurances et autres

<i>Type</i>	Jurisprudence
<i>Jurisdiction</i>	Tribunal de première instance
<i>Date</i>	14 décembre 2000
<i>IDBD</i>	26831
<i>Matière</i>	Commerciale
<i>Intérêt jurisprudentiel</i>	Fort
<i>Thématiques</i>	Contrat de vente ; Contrat - Formation

Lien vers le document : <https://legimonaco.mc/jurisprudence/tribunal-premiere-instance/2000/12-14-26831>

LEGIMONACO

www.legimonaco.mc

Abstract

Expertise

Matière Civile - Principe du contradictoire - Inopposabilité de l'expertise à la partie n'ayant pas participé aux opérations

Vente

Obligations du vendeur - Garantie des vices cachés (C. civ., art. 1483, 1485) due par le promoteur vendeur à l'acheteur (défaut d'étanchéité d'une terrasse) - Transmission à l'acquéreur des droits attachés à la propriété - Exception : engagement pris par le vendeur de faire son affaire personnelle d'un procès en cours (contre le précédent vendeur)

Copropriété

Action d'un copropriétaire contre la copropriété concernant des parties privatives - Irrecevabilité de cette action ne concernant pas les parties communes

Contrat d'entreprise

Malfaçons - Garantie décennale (C. civ., art. 1630) - Responsabilité des architectes (non) - Responsabilité des entreprises (oui) - Manquement aux obligations de contrôle, de surveillance des travaux, de bonne exécution de ceux-ci

Assurances terrestres

Assureur garantissant les architectes et entrepreneurs - Action d'un propriétaire contre l'assureur recevable dans les limites de la garantie

Résumé

Sur les faits litigieux :

H. P. a acquis le 26 novembre 1986 de la société Sodimo un appartement avec terrasse, sis dans l'immeuble immobilier dénommé « E. S. B » à Monaco, qu'il a vendu le 11 juin 1992 à la société Doreal Holding Corp.

En vue de l'édification de cet ensemble immobilier la société Sodimo agissant comme promoteur et maître de l'ouvrage avait délégué la maîtrise d'œuvre à la SAM l'Ingénierie Immobilière, alors que diverses personnes et entreprises avaient été associées à cette construction.

Le 12 juillet 1990, H. P. a fait assigner le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre et les divers architectes et entrepreneurs provoquant de la part des défendeurs des appels en garantie ; il se plaignait des désordres affectant son appartement lesquels étaient cause d'un préjudice matériel et de jouissance.

Les rapports d'expertise révélaient l'existence d'une fissuration d'une cloison intérieure, et du carrelage d'entrée, de fuites d'eau dans la trémie de l'escalier intérieur conduisant de la salle de séjour à la terrasse-solarium et dans la loggia sud.

Il résultait des conclusions expertales que la défaillance de l'étanchéité d'origine de la terrasse avait eu pour cause les fuites d'eau relevées, auxquelles avaient concouru les jardinières livrées avec l'appartement, du fait qu'elles permettaient le ruissellement des eaux pluviales jusqu'au sol de la terrasse.

Sur l'opposabilité du rapport d'expertise :

Il ressort du principe du contradictoire que le rapport déposé par un expert judiciaire n'est opposable qu'à ceux qui ont participé aux opérations d'expertise dans des conditions leur permettant, conformément aux articles 306 et 353 du Code de procédure civile (autre, s'agissant de l'expertise Alessandra, l'article 350 du même code dans sa rédaction antérieure, alors applicable, à la loi n° 1135 du 16 juillet 1990), de formuler les dires ou observations et de présenter toutes demandes relatives à l'exécution de la mesure d'expertise.

La société Seci, n'était pas partie à l'instance en référé, ayant conduit à l'organisation de l'expertise diligentée par l'expert Alessandra, cette mesure ne lui a pas été ultérieurement rendue commune ; il ne ressort pas des rapports des experts qu'elle soit volontairement intervenue à des opérations.

Ce rapport doit en conséquence être déclaré inopposable à la société Seci. L'inopposabilité doit être étendue au rapport Gremeret qui se fonde expressément, pour partie, sur les observations et conclusions de son prédécesseur.

Sur la recevabilité de l'action du demandeur, eu égard à l'acte de revente du 11 juin 1992 :

H. P. sollicite à la fois une somme correspondant au coût de réparation des désordres allégués et des indemnités destinées à réparer les préjudices distincts que ces désordres ont pu causer.

La vente du 11 juin 1992 est a priori sans influence sur son droit à obtenir réparation du préjudice de jouissance subi antérieurement à la vente ; à aucun moment H. P. n'a cédé ce droit à la société Doreal Holding Corp. Il demeure donc recevable à solliciter des dommages-intérêts de ce chef.

En outre, si le transfert de la propriété de lots immobiliers s'accompagne en principe de la transmission aux acquéreurs de toutes les actions attachées aux lots cédés et nées de la garantie mise à la charge des architectes et entrepreneurs par l'article 1630 du Code civil, il en va autrement lorsque le vendeur s'est expressément réservé l'exercice de ces actions, comme c'est le cas en l'espèce en l'état de l'engagement formel de H. P., duquel il ressort clairement que celui-ci est resté

titulaire des droits faisant l'objet du présent procès, qui n'ont aucunement été transférés à la Société Doreal Holding Corp.

Cette dernière n'a pas entendu les exercer, puisqu'aux termes de son assignation en référé du 11 juin 1993, qui a abouti à l'organisation de l'expertise confiée à Henri Gremeret, elle entendait seulement obtenir l'autorisation judiciaire d'effectuer à ses frais avancés les travaux que préconiserait cet expert, alors qu'il n'est pas allégué que cette instance ait été suivie d'une quelconque action au fond.

Les exceptions d'irrecevabilité soulevées doivent donc être rejetées.

Sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires :

Selon les stipulations de l'acte de vente passé le 26 novembre 1986, les lots n° 2357 (appartement n° 6) et 2358 (appartement n° 8) vendus à H. P. comprennent notamment parmi leurs parties privatives un balcon, trois loggias et au niveau supérieur : terrasse, abri, auvent.

Les désordres invoqués, par P. touchant « au clos et au couvert », affectent en réalité exclusivement des parties privatives des lots de copropriété, dont il était titulaire.

Le syndicat n'a contracté aucune obligation à raison de ces parties. Le seul fait qu'il soit intervenu, avant tout procès, auprès de divers constructeurs et assureurs, pour leur demander de réparer les désordres s'explique seulement par son souci d'assister un de ses copropriétaires et ne peut valoir reconnaissance de responsabilité. Le syndic s'en est d'ailleurs expliqué très clairement auprès de H. P., dès le 17 novembre 1988, par un courrier dans lequel il lui rappelait que les malfaçons n'affectaient que des parties privatives et lui précisait que le syndicat n'agissait pour lui qu'à titre gracieux.

Il y a donc lieu de débouter H. P. de sa demande dirigée contre le syndicat.

Sur la responsabilité de la société Sodimo venderesse :

La société Sodimo a, à l'égard d'H. P. la qualité de vendeur. Les désordres affectant l'immeuble vendu à H. P. étaient bien de nature à le rendre impropre à l'usage auquel il le destinait ou à le diminuer de façon telle qu'il n'en aurait proposé qu'un moindre prix - les défauts liés à l'étanchéité, qui existaient avant l'installation des ouvrages construits par G. R. (jardinier) n'étaient nullement apparents pour un acquéreur inexpérimenté en matière de construction et ne sont apparus qu'après l'acquisition.

La société Sodimo est tenue de la garantie à raison de ces vices cachés, conformément aux articles 1483, 1485 et suivants du Code civil

Sur la responsabilité des autres parties :

Les dommages occasionnés par les infiltrations dues selon les deux experts à une défaillance d'origine de l'étanchéité de la terrasse, relèvent de la garantie décennale prévue à l'article 1630 du Code civil.

Il n'est pas établi que les architectes J. et J. N. aient reçu la mission d'élaborer le système d'étanchéité et le plan de pose du carrelage ; il n'est pas allégué qu'ils aient été chargés de surveiller les travaux d'exécution de la terrasse ;

En conséquence, ils n'apparaissent donc pas responsables des malfaçons affectant celle-ci.

En revanche les sociétés Seet-Cecoba et Sometra ont clairement engagé leur responsabilité.

Il ressort de la convention de maîtrise d'œuvre conclue le 2 mars 1981 entre la société Sodimo et la Seet-Cecoba que cette dernière était notamment chargée de la direction des travaux (art. 5), de leur contrôle général (art. 6-2) comprenant l'organisation et la direction des réunions de chantier, le contrôle des documents d'exécution et, par des visites inopinées ou périodiques, le contrôle de la conformité des ouvrages au marché et aux règles de l'art.

Elle a manqué à ses obligations en laissant réaliser le carrelage et le dispositif d'évacuation des eaux de la terrasse contrairement aux règles de l'art et dans des conditions révélant qu'elle s'est insuffisamment préoccupée, tant de la conception même de ces ouvrages que de la surveillance de leur réalisation.

Pour sa part, la société Sometra s'était notamment engagée, selon le devis de travaux analysé par l'expert, à établir les études, plans de pente et dessins de détail d'ouvrages d'étanchéité, à fournir et mettre en œuvre les entrées d'eaux pluviales et les trop-pleins et à procéder aux épreuves d'étanchéité du revêtement.

L'expert en a déduit justement qu'il lui appartenait d'établir les dessins d'exécution, dont il a en vain demandé la production.

Elle a agi fautivement, d'une part en laissant s'établir un « bassin autonome » par des pentes et contre-pentes inadéquates, d'autre part en installant un caniveau d'évacuation insuffisant en raison de la trop faible section de son tuyau d'évacuation en cas de forte pluie.

De son côté la société Socotec devait s'acquitter aux termes d'une convention passée le 28 septembre 1983 avec la société Sodimo d'une mission de contrôle technique « en vue de la normalisation des risques d'effondrement en cours de travaux, ainsi que des risques de désordres matériels susceptibles de mettre en cause la garantie décennale et biennale des constructeurs ».

Le contrôle du système d'étanchéité de la terrasse entrait bien dans le cadre de sa mission. La malfaçon constatée au droit du châssis coulissant était manifeste et ne pouvait échapper à la vigilance normale d'un technicien du bâtiment.

La société d'Ingénierie Immobilière, tenue, en tant que maître de l'ouvrage délégué, de surveiller la bonne exécution des travaux, a de la même façon manqué à ses obligations et engagé sa responsabilité à l'égard de H. P.

Ainsi, les sociétés L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec ont concouru aux infiltrations (dans la trémie d'escalier et la loggia) et aux dommages qui en ont été la conséquence. Elles doivent être tenues « in solidum », avec la société Sodimo, à la réparation du préjudice.

Sur les obligations de la Compagnie d'Assurances Axa :

Sa garantie ne peut résulter que de la police de responsabilité décennale « type 50 » souscrite le 29 décembre 1982, sous tel numéro, à l'effet de garantir les architectes, bureaux d'études techniques, maîtres d'œuvre et entrepreneurs désignés pour l'exécution des travaux contre les risques résultant notamment, après la réception des ouvrages, de la responsabilité décennale pesant sur eux, ainsi que de la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle à raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés au propriétaire de l'ouvrage ou à des tiers et résultant d'un sinistre garanti au titre de la responsabilité décennale.

Il résulte de l'application combinée des articles 2 et 3 des conditions générales, 2, 51-1 et 51-2 des conditions particulières que les parties contractantes ont entendu limiter les engagements de l'assureur comme suit : responsabilité décennale : 40 millions de francs en ce qui concerne certaines parties des ouvrages et 100 millions pour l'ensemble de l'opération ; dommages corporels, matériels et immatériels 100 000 F H. P. ne peut invoquer contre la Cie Axa d'autres droits que ceux qui résultent du contrat d'assurance, l'assureur étant en droit de lui opposer comme à ses assurés, la limitation de garantie prévue au contrat.

Le fait pour la Cie Axa d'avoir déjà assumé le coût de la réparation de certaines malfaçons non visées dans la présente instance ne saurait l'exonérer pour l'avenir de la prise en charge des autres désordres subis par H. P., dès lors qu'il n'est pas allégué que le plafond de garantie prévu en matière de responsabilité décennale ait déjà été atteint.

Cette compagnie sera en conséquence, tenue in solidum avec les sociétés Sodimo, L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec, bénéficiaires de la police, pour l'intégralité des condamnations destinées à réparer ces désordres affectant les ouvrages et à assurer leur remise en état.

Le Tribunal,

Considérant les faits suivants :

Suivant acte reçu par Maître Rey, notaire, le 26 novembre 1986, la société civile particulière monégasque Société de Développements Immobiliers à Monaco (Sodimo) a vendu à H. P., pour le prix de 11 200 000 francs, un appartement comportant une terrasse sis dans l'ensemble immobilier dénommé « E. S. B » à Monaco ;

En vue de l'édification de cet ensemble, la société Sodimo, agissant en tant que promoteur et maître de l'ouvrage, avait délégué la maîtrise de l'ouvrage à la société anonyme monégasque L'Ingenierie Immobilière ; diverses personnes et entreprises ont été associées à la construction :

- les architectes J. et J. N., depuis tous deux décédés à Monaco, le premier le 13 juin 1998, le second le 23 juin 1996 ;
- la société de droit français Sociétés d'Études d'Ensembles immobiliers Techniques (Seet-Cecoba), chargée de l'ordonnancement, du pilotage et de la coordination des travaux ;
- la société Sobeas, aux droits de laquelle vient maintenant la société de droit français Sogea, chargée du gros œuvre et de la maçonnerie ;
- la société de droit français Socotec en tant que bureau de contrôle ;
- la société de droit français Sometra, chargée des travaux d'étanchéité ;
- la compagnie UAP, aux droits de laquelle vient la société Axa Assurances, en tant qu'assureur du chantier ; une police « *multirisque habitation* » a en outre été souscrite auprès de cet assureur par la copropriété de l'immeuble ;
- la société de droit français A., en charge du lot de chauffage, plomberie et climatisation ;
- la société de droit français B., pour les travaux de menuiserie métallique ;
- la société de droit français Société d'Entreprise Commerciale et Industrielle (SECI), pour les travaux de carrelage ;

Par ailleurs, H. P. a fait ultérieurement procéder à la mise en place de jardinières supplémentaires par :

- G. R., entrepreneur sous l'enseigne « R. F. », assuré pour l'exercice de sa profession par les compagnies Assurances Générales de France (AGF) et Abeille Assurances ;
- J. G., jardinier ;

Se plaignant de désordres, H. P. a obtenu, par une ordonnance du 3 janvier 1989, la désignation de Jean-Pierre Alessandra en tant qu'expert ; l'expertise a été rendue commune à diverses parties par une seconde décision en date du 29 mai 1989 ; l'expert a déposé son rapport le 28 décembre 1989 ;

Le 11 juin 1992, toujours par le ministère de Maître Rey, il a cédé l'appartement à la société Doreal Holding Corp. pour le prix de 20 400 000 francs ; cette dernière a obtenu le 15 octobre 1993 du juge des référés une ordonnance l'autorisant à effectuer les travaux préconisés par l'expert Alessandra et commettant un nouvel expert en la personne du technicien Gremeret pour établir un état descriptif des lieux au fur et à mesure de l'avancement de ces travaux, parfaire les précédentes investigations et apporter toutes réponses complémentaires ;

L'expert Gremeret a déposé son rapport le 8 avril 1995 ;

I. Instances enrôlées sous les n° 18 du rôle de l'année 1990-1991 et 692 de l'année 1998-1999 :

Suivant exploit signifié le 12 juillet 1990 (n° 18), H. P. faisait assigner les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière, le Syndicat de Copropriété de l'Immeuble (le Syndicat), la compagnie UAP, J. et J. N., la société Socotec, les sociétés Seet-Cecoba, A., B., Sometra et Sobebe, ainsi que J. G. et « *L'Entreprise R. F.* » ;

S'appuyant sur les travaux de l'expert Alessandra, il demandait au Tribunal :

- d'homologuer son rapport,
- de condamner in solidum les sociétés Sodimo, Sobebe, Seet-Cecoba et Socotec à lui payer la somme de 5 930 francs, toutes taxes comprises, correspondant au coût des réparations d'une cloison intérieure fissurée,
- de condamner in solidum les sociétés Sobebe, Sometra, Seet-Cecoba et Socotec à lui payer la somme de 71 160 francs, toutes taxes comprises, pour remédier à des infiltrations d'eau à l'intérieur de l'appartement ;
- de condamner les mêmes, in solidum, à payer la somme de 100 000 francs à titre de préfinancement provisionnel des investigations préconisées par l'expert pour déterminer l'origine des infiltrations constatées dans la loggia située au sud et estimer le coût des travaux de réparation,
- rouvrir sur ce point l'expertise,
- condamner les mêmes à lui payer en réparation du préjudice subi la somme de 1 365 000 francs, arrêtée à avril 1990, tout en lui donnant acte de ses réserves en vue de la réclamation d'indemnités complémentaires pour la période ultérieure jusqu'à l'intégrale remise en état des lots litigieux ;

– « *au regard de leur responsabilité de plein droit ainsi que de leur obligation de résultat, condamner in solidum avec tous les autres susvisés : Sodimo, Ingénierie Immobilière, Syndicat de Copropriété E. S. et Compagnie d'Assurances UAP à payer l'ensemble des sommes ci-dessus* » ;

Par ses conclusions du 18 janvier 1993, il modifiait ses prétentions originaires pour solliciter la condamnation in solidum de « N. », des sociétés Sodimo, Ingénierie Immobilière, UAP, Seet-Cecoba, Sogea, Sometra et Socotec et du Syndicat à lui payer :

- 2 177 500 francs au titre du préjudice de jouissance,
- 412 316,30 francs au titre du coût des réparations,
- 200 000 francs à titre de dommages-intérêts compensatoires, eu égard à l'atteinte portée à son image de marque du fait des désordres et aux frais, démarches et voyages nécessaires à sa défense en justice ;

Il indiquait alors expressément que G. R., J. G. et les sociétés Seci, A. et B. ne semblaient pas directement concernés par les désordres litigieux et qu'il ne leur réclamait rien ;

Il reprenait ces demandes dans ses conclusions déposées les 7 avril 1994, 31 mai et 4 décembre 1995 ; en outre :

- il demandait qu'il lui soit donné acte de son intervention volontaire dans l'expertise confiée hors de son contradictoire à l'expert Gremeret par ordonnance de référé du 15 octobre 1993 et sollicitait, pour le cas où les jardinières supplémentaires auraient un quelconque rôle causal dans les désordres et infiltrations, la condamnation de R. et G., in solidum avec les autres défendeurs, à l'indemniser de tout son préjudice (conclusions du 7 avril 1994) ;
- subsidiairement, si les constatations de l'expert Gremeret devaient être prises en compte, il concluait à la condamnation de R. et G., ainsi que leurs compagnies d'assurances respectives, à le relever et garantir (conclusions du 31 mai 1995) ;

Enfin, dans ses conclusions du 22 janvier 1999, il dirigeait ses demandes contre « *Messieurs N.* », les sociétés déjà visées le 18 janvier 1993, y ajoutait G. R. et J. G., dont la responsabilité aurait été retenue par l'expert Gremeret du fait de la réalisation de jardinières sur la terrasse, et réactualisait ses prétentions :

- à 3 350 000 francs, en ce qui concerne le préjudice de jouissance pour la période ayant couru de novembre 1986 à juin 1992, outre intérêts au taux légal depuis le 11 juin 1992,
- à 412 316,30 francs, hors taxes, au titre des travaux de réfection, sur la base de l'indice de la construction depuis le 15 mai 1992 appliqué au devis de l'entreprise Monaco Étanchéité,
- à 200 000 francs pour les dommages-intérêts complémentaires ;

Suivant exploit signifié le 16 avril 1999 (n° 692), H. P. faisait assigner en reprise d'instance, en présence des autres parties :

- les héritiers de J. N. : sa veuve J. H. et ses enfants C., É. et F. N.,
- les héritiers de J. N. : ses enfants majeurs M.-J. N., M.-C. N. épouse T., M.-G. N. épouse Z., et ses petits-enfants venant par représentation N., C. et J. N. ;

Par conclusions du 22 janvier 1999, le Syndicat estimait que les désordres invoqués ne résultaient que de la responsabilité d'H. P. lui-même ou, éventuellement, d'une défaillance d'origine des ouvrages ; il sollicitait sa mise hors de cause et la condamnation de son adversaire à lui payer une indemnité de 50 000 francs en raison du caractère dilatoire et abusif de sa procédure ; subsidiairement, il contestait son intérêt à agir ; très subsidiairement, il demandait à être garanti par la compagnie UAP ;

Par conclusions des 23 janvier 1992 et 22 janvier 1999, la société Socotec déniait avoir eu tout rôle de maître d'œuvre, entrepreneur ou constructeur et demandait également sa mise hors de cause ; subsidiairement, elle invoquait la garantie des sociétés Sometra, Sobeas et Seet-Cecoba, puis elle déclarait renoncer à toutes demandes contre toute autre partie que P. ;

Les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière concluaient de façon conjointe pour :

- s'opposer aux demandes et solliciter la réouverture des opérations d'expertise confiées à l'expert Alessandra aux fins de se prononcer sur l'influence des deux jardinières supplémentaires et d'évaluer son préjudice (conclusions du 14 mars 1991),
- s'opposer ensuite à une telle réouverture (conclusions du 18 février 1993),
- demander en outre la jonction avec les procédures n° 613 (année 1990-1991) et 367 (année 1991-1992) et la condamnation d'H. P. à leur payer une indemnité de 200 000 francs pour procédure manifestement abusive (conclusions du 15 novembre 1995),
- faire déclarer H. P. seul responsable des dommages allégués, imputables aux jardinières supplémentaires, invoquer subsidiairement la garantie de la compagnie UAP et, « sur le montant des demandes de condamnation », voir déclarer H. P. irrecevable ou infondé eu égard à la cession de l'appartement à la société Doreal ;

La compagnie UAP, J. et J. N., les sociétés Seet-Cecoba, A., B., Sometra, Sobeas et Seci, prenaient les 2 mai 1991, 22 octobre 1992 et 13 mai 1993 des conclusions communes pour :

- contester la qualité à agir d'H. P. à la suite de la cession de l'appartement,
- faire écarter des débats des pièces numérotées A, B, C communiquées par H. P. (devis de la société Monaco Étanchéité du 15 mai 1992, compte rendu de réunion du 14 mai 1992 et lettre de l'expert Alessandra à B. datée du 18 mai 1992), tenues pour inopposables comme en partie « *contraires aux opérations d'expertise* » et établies de manière non contradictoire par l'expert en dehors de l'exécution de sa mission,
- discuter leur responsabilité,
- et subsidiairement réduire à 15 000 francs le coût de réfection de la trémie d'escalier et se voir relevés et garantis par la société Socotec ;

Par ses écritures des 18 avril 1991 et 20 octobre 1993, la compagnie UAP déniait sa garantie au titre du contrat « *multirisque habitation* » souscrit par la copropriété, au motif que les défaillances d'ouvrages alléguées ne pouvaient éventuellement mettre en cause que les parties ayant participé à la conception, au contrôle ou à la réalisation des travaux ; subsidiairement elle reprochait à H. P. de s'être abstenu de faire exécuter des travaux de réparation et indiquait que sa garantie se limitait à une somme correspondant à la seule valeur locative annuelle ;

La compagnie Axa Assurances concluait encore le 25 février 2000 au sujet de la police « *Globale chantier* » ; elle exposait avoir déjà financé des travaux de réparation et invoquait les limites de sa garantie, plafonnée pour les dommages immatériels à 100 000 francs ; elle soulevait également l'irrecevabilité de la demande et notait que la réalité du préjudice n'était pas démontrée ;

La société Sogea concluait séparément les 17 janvier 1991 et 28 mai 1999 au sujet des demandes ; le 9 septembre 1999, elle demandait l'autorisation d'appeler en garantie la compagnie Axa Assurances ;

Par conclusions du 27 juin 1991, G. R. relevait que la mise en place des jardinières était étrangère au litige et sollicitait sa mise hors de cause ; déposant de nouvelles conclusions le 3 octobre 2000, il faisait valoir que les jardinières avaient été utilisées dans des conditions non conformes à celles qui avaient été prévues avec H. P. ; il sollicitait en outre la condamnation de ce dernier et de la société Sodimo à lui payer la somme de 50 000 francs pour procédure abusive et injustifiée ;

J. G. concluait le 4 octobre 1990 dans le même sens et, le 5 mai 1994, s'appuyait sur les conclusions de l'expert Gremeret pour rejeter toute responsabilité de sa part ;

Les héritiers de J. N., à l'exception de N. N., constituaient avocat-défenseur suivant conclusions du 18 février 2000 mais ne concluaient pas au fond ;

N. N. constituait à son tour avocat-défenseur sans déposer de conclusions ;

S'agissant des héritiers de J. N., A. G., pris en sa qualité d'administrateur judiciaire de sa succession, nommé à cette fin par ordonnance du 17 mai 1999, constituait également avocat par conclusions du 18 février 2000 sans conclure au fond ;

Le débat s'organisait principalement autour des points suivants :

Sur la recevabilité de l'action engagée par H. P. :

- les défendeurs qui soulèvent son irrecevabilité soutiennent que, du fait de la vente de l'appartement, H. P. a perdu la qualité de maître de l'ouvrage ; ils font également valoir que l'acquéreur devait faire son affaire des travaux éventuellement à exécuter et que ce dernier a effectivement attiré le Syndicat en justice pour le faire condamner à exécuter des travaux d'étanchéité sur une terrasse, de sorte qu'H. P. ne peut pas prétendre à l'attribution d'une somme pour réaliser ces travaux ; ils notent encore qu'il a réalisé à l'occasion de la vente une plus-value de 9 200 000 francs sur le prix ;
- H. P. répond, d'une part, qu'il s'est réservé dans l'acte de vente l'entier bénéfice ou perte de son action concernant les dommages-intérêts et la réparation de l'appartement vendu, d'autre part, en s'appuyant sur la jurisprudence des tribunaux français, que tout propriétaire, constructeur ou vendeur continue de bénéficier de la garantie biennale ou décennale ainsi que d'une action contractuelle en réparation dès lors qu'il y a intérêt ; il ajoute que l'existence d'une plus-value ne peut être une cause d'irrecevabilité ;

Sur l'opposabilité de l'expertise de l'expert Alessandra à la société SECI :

- cette société soutient n'avoir pas été partie aux opérations d'expertise ;
- H. P. considère que l'expert judiciaire ne donne qu'un simple avis dont le tribunal décide ou non de tenir compte, et qu'un rapport d'expertise peut être opposé à toutes les parties à la procédure dès lors qu'il a été versé aux débats et soumis à leur critique ou à leurs arguments ;

Sur la responsabilité des défendeurs :

- H. P. se plaint de la fissure d'une cloison intérieure, de la fissure du carrelage d'entrée, de fuites importantes dans la trémie de l'escalier intérieur et de fuites dans la loggia du sud ; il tient pour responsables :
- la société Sodimo obligée en tant que promoteur-vendeur à livrer un immeuble exempt de tout vice ;
- la société L'Ingénierie Immobilière comme tenue à une obligation de résultat ;
- le Syndicat comme tenu d'assurer à tous les copropriétaires le clos et le couvert ;
- la compagnie UAP devenue Axa assurances en tant qu'assureur du chantier pour la responsabilité décennale et assureur multirisques de la copropriété ;
- les entreprises, architectes et bureau de contrôle sur le fondement de la présomption de responsabilité décennale ;
- pour la fissure de la cloison, les sociétés Sobeas, Seet-Cecoba et Socotec auxquelles il impute l'insuffisance des parois de maçonnerie entourant le cadre de la porte de la chambre « Est n° 1 » ;
- pour les fuites de l'escalier intérieur, dues à une déformation de la planéité de la terrasse, aggravée par la section trop faible d'un tuyau d'évacuation, et à la hauteur insuffisante des relevés d'étanchéité, les sociétés Sobeas devenue Sogea, Sometra, Seet-Cecoba et Socotec, eu égard à leurs missions respectives, et l'assureur ;
- pour les fuites affectant la loggia sud, dues à une défaillance de la terrasse, notamment au niveau du seuil de la porte, et aggravées par une utilisation des jardinières non conforme à leur destination : les architectes, chargés de la conception et de la direction du chantier, la société Seet-Cecoba, également en charge de cette direction, la société Socotec, investie du contrôle des travaux, les sociétés Sogea et Sometra, titulaires des lots de gros œuvre et d'étanchéité, G. R., tenu, eu égard à son obligation de conseil envers un client inexpérimenté, de connaître la destination attendue des jardinières et de livrer des ouvrages rendus étanches pour recueillir des terres et des plantations, et J. G., qui doit « répondre du désordre en sa qualité de jardinier qui a procédé au remplissage de ces bacs en pleine terre » ;
- la société Socotec indique que son rôle se limitait à un travail de « normalisation des risques », destiné à éclairer les assureurs sur le risque pris par eux ; que ce contrôle excluait toute immixtion juridique sur le chantier et toute substitution aux maîtres d'œuvre, entreprises, ingénieurs, techniciens ou bureaux d'études, en résumé « tout pouvoir de décision, de conception ou de surveillance du chantier » ; que cette mission restreinte est donc exclusive de participation à la chaîne des opérations de construction et n'est pas de nature à engager sa responsabilité envers le demandeur ;
- la société Sogea se déclare étrangère aux désordres alors que, selon elle, la fissure de la cloison est imputable à l'inattention du demandeur qui a laissé se refermer brutalement la porte, les fuites en trémie sont dues à la société Sometra, titulaire du lot incriminé, et à des fautes de conception et de contrôle commises par l'architecte, l'origine des fuites de la loggia reste indéterminée et touche de toute façon l'étanchéité ou les jardinières qui ne dépendaient pas de son lot ;

- G. R. soutient que les infiltrations ont pour cause une défaillance de l'étanchéité d'origine et que les jardinières sont étrangères à cette situation ; il précise que « H. P. n'a pas utilisé les ouvrages réalisés pour son compte par l'Entreprise R. en conformité de leur destination et n'a pas pris les précautions qui s'avéraient nécessaires au niveau de l'étanchéité de ces ouvrages, ce qui se trouve à l'origine exclusive du sinistre » ;
- J. G. fait observer que les deux experts ont procédé à la mise en eau des jardinières dégarnies de terre et ont constaté que les eaux filtraient jusque dans l'isolant thermique sous le complexe d'étanchéité de la terrasse ; il rejette toute responsabilité dans ces infiltrations ;
- les autres défendeurs tendent au contraire à attribuer aux seules jardinières supplémentaires, qualifiées de « travaux malheureux », les désordres allégués par H. P. touchant à la terrasse et en déduisent que les constructeurs d'origine doivent être déchargés de toute responsabilité ; ils précisent que la loggia n'était pas destinée à l'habitation et a été modifiée pour devenir une annexe de la cuisine, ce qui doit la faire échapper au régime de la garantie décennale ; sur les autres désordres, ils estiment :
 - que la fissuration de la cloison n'est due qu'à une mauvaise utilisation des locaux par son occupant, qu'elle n'a que des conséquences esthétiques et n'est donc pas de nature à engager la responsabilité décennale des constructeurs ;
 - que les fissures du carrelage d'entrée ne relèvent pas non plus de cette responsabilité ;
 - que les infiltrations en trémie d'escalier intérieur ne peuvent concerner que les sociétés Sometra, Seet-Cecoba et Socotec ;
 - les sociétés Sodimo et Ingénierie Immobilière ajoutent que l'expert Gremeret n'a constaté aucune perforation évidente de la nappe d'étanchéité horizontale ni aucun passage visible pour les eaux au niveau du seuil d'étanchéité et a estimé impossible de préciser la proportion des responsabilités entre la défaillance des ouvrages d'origine au droit du seuil de la porte-fenêtre et le défaut d'étanchéité des jardinières ;
 - le Syndicat impute les nuisances invoquées à H. P. lui-même, responsable des jardinières défectueuses, ou à une défaillance d'origine des ouvrages ;

Sur le principe de condamnations in solidum :

- H. P. fait valoir que toutes parties étant intervenues à l'acte de construction « *aux yeux de l'expert, sont concernées par chacun des types de désordre affectant lesdits locaux* », ont ensemble concouru aux désordres ayant affecté les locaux et sont toutes tenues de les réparer au regard de la présomption de responsabilité décennale et de leur obligation de résultat ;
- les défendeurs notent qu'H. P. ne distingue pas, quant au fondement de ses demandes, selon les types de désordre ;

Sur le préjudice allégué :

- H. P. distingue en dernier lieu entre
 - un préjudice matériel constitué par le coût des travaux de réfection des désordres, dont le chiffrage à 412 316,30 francs hors taxes par la société Monaco Étanchéité n'a pas été remis en cause par l'expert Gremeret ; il insiste sur le fait que cette indemnité lui est acquise en exécution des stipulations du contrat de vente passé avec la société Doreal Holding ;
 - un préjudice de jouissance découlant des infiltrations et de leurs traces, constitué par le fait que, malgré le grand standing et le coût de l'appartement, il n'a pas pu l'utiliser, entre son achat en novembre 1986 et sa revente en juin 1992, conformément à ses besoins et à ses habitudes, n'a pas pu recevoir ses relations d'affaires et a subi de nombreux désagréments du fait des visites du promoteur, des entreprises, du syndic et des réunions d'expertise ; il propose d'évaluer ce chef de préjudice sur la totalité de la valeur locative, soit une somme mensuelle de 50 000 francs courant durant 67 mois ;
 - des dommages-intérêts complémentaires pour réparer le préjudice né de l'obligation de subir dix années de procédure, des opérations expertales longues et coûteuses, et de régler les charges de copropriété alors qu'il ne pouvait pas occuper le logement ;
 - la compagnie Axa Assurances, se fondant sur la plus-value réalisée à l'occasion de la revente, estime que « *sauf à démontrer, ce qui n'est pas le cas, que l'appartement litigieux a été vendu au-dessous du cours normal, le préjudice... n'est nullement démontré* » ;

- la société Sogea estime que la somme demandée à titre de dommages-intérêts complémentaires est « *exorbitante* » et fait double emploi avec celle relative au préjudice de jouissance ;
- les sociétés Sodimo et Ingénierie Immobilière font valoir qu'H. P. a retardé lui-même la procédure en refusant de faire l'avance de la somme de 60 000 francs nécessaire aux recherches complémentaires de fuite préconisées par l'expert Alessandra ; ils contestent le chiffrage effectué par la société Monaco Etanchéité, plus onéreux que le coût retenu par cet expert, ainsi que la valeur locative alléguée ;
- les autres défendeurs (en dehors de J. G. et G. R.) ajoutent qu'il appartenait à H. P., comme au Syndicat, de prendre des mesures conservatoires pour faire cesser au plus vite le préjudice allégué, qu'H. P. ne démontre ni « *que son occupation faisait l'objet de perturbations à la hauteur du standing auquel il prétend* », ni que l'inoccupation de l'appartement de mars 1990 à juin 1992 était en lien avec les désordres, la simple « *perturbation* » relevée par l'expert n'équivalant pas à une privation de jouissance ;

II. Appels en garantie formés par les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière (instances n° 613 du rôle 1990-1991, 515 et 693 du rôle 1998-1999) :

Par un exploit signifié le 29 mars 1991 (n° 613) hors de toute autorisation, les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière faisaient assigner, en présence de H. P., toutes les autres parties déjà citées, auxquelles elles ajoutaient la société Seci, et demandaient à être relevées et garanties par elles, à l'exception du Syndicat, des condamnations qui pourraient être mises à leur charge à la requête d'H. P. ; elles leur reprochaient divers faits tirés du rapport de l'expert Alessandra ;

Suivant conclusions du 18 février 1993, ces sociétés contestaient les prétentions d'H. P., s'opposaient à la réouverture des opérations d'expertise et, subsidiairement, en revenaient à leur demande de garantie ;

Le 15 novembre 1995, elles concluaient à la jonction des procédures n° 18 (année 1990-1991), 613 (année 1990-1991) et 367 (année 1991-1992) ; elles dirigeaient également contre H. P. une demande tendant à sa condamnation à payer une indemnité de 200 000 francs pour procédure manifestement abusive, mais renonçaient ensuite à cette prétention (conclusions du 22 janvier 1999) ;

Enfin, par conclusions du 22 janvier 1999, elles réitéraient leurs demandes et sollicitaient un délai pour appeler en cause les héritiers des hoiries N. ;

Suivant exploits signifiés le 26 février 1999 (n° 515) et, sur réassignation, le 16 avril 1999 (n° 693), elles faisaient assigner en reprise d'instance tant les héritiers de J. N. que ceux de J. N., tous déjà cités, et demandaient la jonction de ces nouvelles instances n° 515 et 693 avec l'instance n° 613 susdécrite ;

Par conclusions du 22 janvier 1999, le Syndicat, constatant qu'aucune demande n'était formée contre lui, sollicitait sa mise hors de cause et déclarait s'en rapporter à justice ;

Par ses écritures des 24 juin 1992 et 22 janvier 1999, la société Socotec concluait également à sa mise hors de cause et, subsidiairement, à sa garantie par les sociétés Sometra, Seet-Cecoba et Sobebe ; elle précisait pourtant « *ne diriger ses conclusions que contre le sieur P., à l'exclusion de toute autre partie* » ;

« *Monsieur N.* » et les sociétés UAP, Seet-Cecoba, A., B., Sometra, Sobebe et Seci concluaient le 16 mai 1991 pour s'opposer à la demande et solliciter

« *l'entier bénéfice de leurs précédentes écritures dans le cadre de l'instance introduite par M. P.* » ; spécialement la société SECI demandait au tribunal de constater que les opérations de l'expert Alessandra, auxquelles elle n'avait pas été traitée, lui sont inopposables ;

Le 28 mai 1999, la société Sogea prenait des conclusions séparées pour s'opposer aux demandes de P. et invoquer la garantie de la société UAP ; par des conclusions déposées le 9 septembre 1999, elle sollicitait l'autorisation d'appeler en garantie la compagnie Axa Assurances ;

Par conclusions communes déposées le 18 février 2000, la compagnie Axa Assurances, les sociétés Seet-Cecoba, Seci, Sobebe, A., Sometra, B., les héritiers de J. N. à l'exception de N. N. et A. G. en sa qualité d'administrateur judiciaire de la succession de J. N., faisaient valoir que des dommages invoqués par H. P. résultaient d'aménagements ultérieurs aux ouvrages d'origine, en l'espèce les jardinières supplémentaires ; ils sollicitaient la condamnation de la société Sodimo et éventuellement du Syndicat à répondre desdits dommages ;

Le même jour, les mêmes hoirs N. et A. G. ès qualités concluaient séparément pour demander au Tribunal de déclarer H. P. dessaisi de toute action relative à des dommages sur l'appartement vendu, de juger que ses aménagements étaient à l'origine du dommage, aucune responsabilité des architectes ne pouvant être mise en exergue, et d'allouer la somme de 10 000 francs à chacun des héritiers compte tenu d'une « *résistance abusive à vouloir les maintenir dans la cause* » ;

G. R., par conclusions des 27 juin 1991 et 21 octobre 1992, niait toute responsabilité et demandait sa mise hors de cause ; par d'autres écritures déposées le 3 octobre 2000, il sollicitait la condamnation de la société Sodimo et de H. P. à lui payer la somme de 50 000 francs pour procédure abusive et injustifiée ;

J. G. concluait le 24 juin 1992 pour dénier sa responsabilité ;

H. P. déposait les 30 novembre 1995, 6 juin 1991 et 22 janvier 1999 des conclusions strictement identiques à celles prises dans l'instance engagée par lui ;

III. Appel en garantie formé par J. et J. N., les sociétés UAP, Seet-Cecoba, Seci, Sogea, A., Sometra, B. (Instance n° 397 de l'année 1991-1992) :

Par exploit signifié le 9 décembre 1991, hors de toute autorisation préalable, ces architectes et ces sociétés faisaient assigner la société Socotec, en présence des autres parties déjà citées, aux fins d'être relevés et garantis par elle de toutes condamnations pouvant être prononcées contre eux à la demande de H. P. ou des sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière ; ils s'appuyaient sur le rapport de l'expert Alessandra pour affirmer qu'il appartenait notamment à la société Socotec de compléter les plans des architectes et de refuser le seuil ménagé sur la terrasse dont le rôle de trop plein pouvait difficilement échapper à sa vigilance ;

Des conclusions déposées le 18 février 2000 associaient à cette demande les héritiers de J. N., à l'exception de N. N., et A. G. ès qualités ;

La société « Sobeas » concluait séparément le 25 février 2000 pour demander la condamnation de la société Socotec à la garantir ;

H. P., suivant ses écritures du 12 mai 1993, indiquait n'avoir pas d'observation particulière à faire sinon de constater que l'appel en garantie démontrait bien la responsabilité de la société Socotec ;

Le Syndicat constatait le 22 janvier 1999 qu'aucune demande n'était formée contre lui et demandait sa mise hors de cause ;

G. R. concluait également à sa mise hors de cause le 21 octobre 1992 ; déposant de nouvelles conclusions le 3 octobre 2000, il sollicitait en outre la condamnation de la société Sodimo et de H. P. à lui payer la somme de 50 000 francs pour procédure abusive et injustifiée ;

J. G. sollicitait également sa mise hors de cause par conclusions du 24 juin 1992 ;

Les sociétés Sodimo et Ingénierie Immobilière déclaraient le 25 juin 1992 s'en rapporter à justice ; elles retiraient le 22 janvier 1999 de précédentes écritures du 15 novembre 1995 ;

La société Socotec s'opposait à la demande, demandait sa mise hors de cause et, subsidiairement, la garantie des sociétés Sometra, Sobeas et Seet-Cecoba (conclusions du 25 février 1993) ; elle contestait les observations de l'expert Alessandra, niait toute qualité d'intervenant à l'acte de construire, n'étant ni maître d'œuvre, ni entrepreneur, ni constructeur et estimait avoir agi selon les normes en vigueur lors de l'installation du système d'évacuation des eaux provenant de la terrasse ; elle ajoutait que l'altération du tuyau relevait de malfaçons d'exécution ou d'un problème d'entretien (conclusions du 24 mars 2000) ;

IV. Appels en garantie formés par G. R. (instances n° 697, 698 et 699 de l'année 1997-1998 et 686 de l'année 1998-1999) :

Autorisé par jugement du 8 janvier 1998, G. R. faisait assigner en termes identiques, par deux exploits signifiés le 23 février 1998 :

- la compagnie AGF
- la compagnie L'Abeille,

en garantie des condamnations pouvant être prononcées contre lui ; il invoquait, pour la première, une police d'assurance « *responsabilité professionnelle des constructeurs - dommages aux constructions* » et, pour la seconde, une police « *responsabilité civile travaux* » ;

Ces assignations étaient dénoncées aux autres parties, à l'exception de J. N., par un exploit signifié le 3 mars 1998 (instance n° 699) ; en outre, elles étaient encore dénoncées, suivant exploit du 19 mai 1999, aux héritiers de J. N. (instance n° 686) ;

Par conclusions des 23 octobre 1998 et 28 mai 1999, la compagnie AGF contestait toute responsabilité imputable à son assuré et sollicitait sa mise hors de cause au motif que sa garantie ne couvrait pas les dégâts causés à un ouvrage préexistant ; à titre subsidiaire, elle invoquait une franchise, contestait le droit à agir d'H. P. et en déduisait que l'appel en garantie devait être déclaré sans objet ; elle invoquait encore un plafond de garantie fixé à 578 407,60 francs pour les dommages immatériels et contestait la demande de dommages-intérêts formée par P. ;

G. R. concluait le 22 janvier 1999 pour « *s'associer aux conclusions prises par la Compagnie d'Assurances AGF en ce qui concerne son absence de responsabilité* », mais maintenait sa demande en faisant valoir que, s'il devait être jugé que les jardinières construites par lui n'étaient pas conformes à leur destination, « *la garantie décennale se trouverait alors acquise* » ; par conclusions déposées le 3 octobre 2000, il ajoutait que la franchise invoquée par l'assureur ne pouvait s'appliquer, le sinistre n'ayant pas été réparé, et qu'elle n'était pas opposable au bénéficiaire des indemnités ;

La compagnie AGF répondait le 23 octobre 2000 que la franchise était opposable à son assuré et qu'H. P. n'avait rien demandé contre elle ; elle admettait cependant que cette franchise devait être calculée au jour de la réparation du sinistre ; elle invoquait également, pour les dommages immatériels, un plafond de garantie arrêté à 660 000 francs ;

Par conclusions des 27 mai 1998 et 26 mars 1999, la compagnie L'Abeille invoquait une exclusion de garantie touchant les dommages matériels résultant de la non-étanchéité des ouvrages et demandait sa mise hors de cause ;

G. R. maintenait le 22 janvier 1999 ses prétentions et contestait l'exclusion alléguée en expliquant que sa mise en cause ne procédait pas d'un défaut d'étanchéité des ouvrages construits par lui, mais d'une prétendue faute commise dans le cadre de la pose de ces éléments ;

V. Appel en garantie formé par la société Sogea (instance n° 393 de l'année 1999-2000) :

Sans autorisation préalable, la société Sogea faisait assigner la compagnie Axa Assurances en garantie suivant exploit signifié le 26 janvier 2000 ; elle sollicitait en outre la jonction de cette procédure avec les instances n° 18 et 613 (année 1990-1991) ;

Par conclusions du 10 avril 2000, la compagnie Axa Assurances soulevait la prescription de la demande en se fondant sur les règles du Code des assurances français et, à titre subsidiaire, invoquait un plafond de garantie fixé à 100 000 francs en ce qui concerne les dommages immatériels ;

Sur quoi :

Attendu que les diverses instances ci-dessus analysées sont toutes relatives aux désordres et préjudices allégués par H. P. et sont unies par un lien suffisant de connexité ; que la plupart des personnes visées par des appels en garantie ont déjà la qualité de défenderesses dans l'instance initiale engagée par ce dernier ; que même s'il est regrettable que plusieurs appels en garantie n'aient pas été soumis au contrôle préalable du Tribunal, il y a lieu d'ordonner la jonction de ces instances ;

I. Sur le maintien aux débats des pièces identifiées A, B et C, produites par H. P. et sur l'opposabilité à la société SECI des rapports d'expertise :

A. Sur les pièces

Attendu que ces pièces consistent en :

- un devis établi le 15 mai 1992 par la société Monaco Étanchéité, décrivant des travaux de reprise du système d'étanchéité et des jardinières ainsi que des travaux de peinture (pièce A),
- un « *compte rendu de réunion* » daté du 14 mai 1992, relatant la rencontre tenue entre Alessandra, « *expert en bâtiment* », et des représentants de la société Monaco Étanchéité et de l'agence B., à l'issue de laquelle Alessandra a préconisé certains travaux de remise en état (pièce B),
- un courrier adressé le 18 mai 1992 par le même Alessandra à B., décrivant les « *interventions qui devraient permettre de remédier aux deux difficultés constatées sur place* » (pièce C) ;

Attendu que le devis n'est qu'un élément d'appréciation soumis au Tribunal ; qu'il a été établi postérieurement au dépôt par Alessandra de son rapport d'expertise ; que la société Monaco Étanchéité n'a finalement pas été chargée des travaux surveillés par l'expert judiciaire Gremeret ; que ce devis est étranger à ses opérations d'expertise ouvertes seulement en décembre 1993 ; que son établissement n'était donc pas soumis aux règles applicables à l'expertise ; que rien ne fait donc obstacle à sa production aux débats ;

Attendu que les deux autres pièces sont également extérieures à toute expertise ; que Jean-Pierre Alessandra, ayant depuis longtemps achevé la mission que lui avait confiée le Tribunal, n'y est intervenu qu'à titre personnel, dans le cadre de sa profession d'architecte, pour apporter son concours à un de ses clients ; que ces pièces ont été régulièrement produites aux débats et soumises à la discussion contradictoire des autres parties au procès ;

Qu'il y a lieu en conséquence de rejeter l'exception présentée ou reprise par la compagnie Axa, les hoirs N., les sociétés Seet-Cecoba, A., B., Sometra, Sogea et Seci ;

B. Sur le rapport d'expertise :

Attendu qu'il ressort du principe du contradictoire que le rapport déposé par un expert judiciaire n'est opposable qu'à ceux qui ont participé aux opérations d'expertise dans des conditions leur permettant, conformément aux articles 306 et 353 du Code de procédure civile (outre, s'agissant de l'expertise Alessandra, l'article 350 du même code dans sa rédaction antérieure, alors applicable, à la loi n° 1135 du 16 juillet 1990), de formuler des dires ou observations et de présenter toutes demandes relatives à l'exécution de la mesure d'expertise ;

Attendu que la société Seci n'était pas partie à l'instance en référé ayant conduit à l'organisation de l'expertise diligentée par l'expert Alessandra ; que cette mesure ne lui a pas été ultérieurement rendue commune ; qu'il ne ressort pas des rapports des experts qu'elle soit volontairement intervenue à ses opérations ;

Que ce rapport doit en conséquence être déclaré inopposable à la société Seci ; que l'inopposabilité doit être étendue au rapport Gremeret qui se fonde expressément, pour partie, sur les observations et conclusions de son prédécesseur ;

II. Sur les conséquences de l'acte de revente du 11 juin 1992 sur la qualité et l'intérêt à agir de H. P. :

Attendu qu'H. P. sollicite à la fois une somme correspondant au coût de réparation des désordres allégués et des indemnités destinées à réparer les préjudices distincts que ces désordres ont pu causer ;

Attendu que la vente du 11 juin 1992 est a priori sans influence sur son droit à obtenir réparation du préjudice de jouissance subi antérieurement à la vente ; qu'H. P. n'a à aucun moment cédé ce droit à la société Doreal Holding Corp ; qu'il demeure donc recevable à solliciter des dommages-intérêts de ce chef ;

Attendu, en outre, que si le transfert de la propriété de lots immobiliers s'accompagne en principe de la transmission aux acquéreurs de toutes les actions attachées aux lots cédés et nées de la garantie mise à la charge des architectes et entrepreneurs par l'article 1630 du Code civil, il en va autrement lorsque le vendeur s'est expressément réservé l'exercice de ces actions ;

Attendu que l'acte de vente contient une déclaration de H. P. par laquelle il relate l'existence de « *dégâts des eaux dus à des infiltrations* », les diligences de l'expert Alessandra et l'engagement par lui de l'instance actuellement soumise au Tribunal ; que les parties ont convenu que : « *a) l'acquéreur fera son affaire personnelle à ses seuls frais, diligences, risques et périls, des travaux de remise en état, sans pouvoir prétendre à aucun remboursement, compensation ou indemnité envers le vendeur ou les tiers mis en cause dans le cadre de la procédure susvisée (ou les compagnies d'assurances qui y seraient substituées), le vendeur étant déchargé de toute responsabilité à l'égard desdits travaux de remise en état* » ;

b) en conséquence de cet engagement, le prix de la présente vente a été fixé forfaitairement à la somme de Frs : 20 400 000....., aucune des parties ne pouvant prétendre à une quelconque indemnité ou modification du prix, quel que soit le coût réel des travaux de remise en état ;

c) le vendeur sera libre de continuer la procédure engagée devant les Tribunaux de Monaco comme bon lui semblera, à ses frais, risques et périls exclusifs, de manière que l'acquéreur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

Le vendeur fera son affaire personnelle du gain ou de la perte de ce procès, de sorte que toutes les sommes éventuellement allouées tant par décision de justice que par les compagnies d'assurances seront attribuées au vendeur sans que l'acquéreur ne puisse prétendre à quelque indemnité de quelque nature que ce soit « ;

Attendu qu'il ressort clairement de cette convention qu'H. P. est resté titulaire des droits faisant l'objet du présent procès, qui n'ont aucunement été transférés à la société Doreal Holding Corp ;

Que cette dernière n'a pas entendu les exercer puisqu'aux termes de son assignation en référé du 11 juin 1993, qui a abouti à l'organisation de l'expertise confiée à Henri Gremeret, elle entendait seulement obtenir l'autorisation judiciaire d'effectuer à ses frais avancés les travaux que préconiserait cet expert ; qu'il n'est pas allégué que cette instance ait été suivie d'une quelconque action au fond ;

Attendu qu'aucune cause d'irrecevabilité ne peut non plus être tirée du fait qu'H. P. a bénéficié à l'occasion de la revente d'une substantielle plus-value sur la valeur de l'appartement ; que cet avantage n'est dû qu'à l'évolution, extérieure au litige, du marché de l'immobilier en Principauté ; que son montant a manifestement été affecté de façon défavorable par les désordres visés à l'acte, que les parties ont pris en considération pour arrêter le prix ;

Attendu que les exceptions d'irrecevabilité fondées par divers défendeurs sur cette vente doivent en conséquence être rejetées ;

III. Sur les causes des désordres :

A. Sur la fissuration d'une cloison intérieure :

Attendu que ce point n'a été examiné que par l'expert Alessandra ; qu'il ressort de ses constatations que la maçonnerie entourant la porte d'accès à la chambre » *Est* « n° 1 s'est trouvée fissurée à proximité du cadre de la menuiserie sur les deux faces de la paroi ; que ce dommage ne paraît dû qu'à un battement intempêtif de la porte, particulièrement lourde, sous l'effet d'une force exceptionnellement puissante ; que rien ne permet d'affirmer que les scellements de la porte aient été insuffisants ou mal exécutés ;

Attendu que l'expert précise certes que » *le désordre a profité du peu de maçonnerie entourant le cadre, correspondant à la largeur limitée du dégagement de laquelle on doit déduire celle du cadre* « ; que cependant ces termes, qui ne doivent pas être interprétés de façon péjorative, n'impliquent nullement que l'épaisseur de maçonnerie ait été insuffisante au regard des règles de l'art ;

Attendu qu'H. P. ne propose pas d'autre élément de preuve ; qu'il n'est pas établi que ce dommage puisse être dû à l'inexécution de leurs obligations respectives par les différents intervenants à la construction ; qu'il y a donc lieu de le débouter de ce chef ;

B. Sur la fissuration du carrelage d'entrée :

Attendu que l'expert Alessandra n'a constaté que des » *fissurations de joints très fines, à peine perceptibles et d'ampleur tout à fait limitée* « ; que le sol en marbre lui est apparu bien posé, parfaitement lustré, et pourvu de joints dans l'ensemble correctement alignés et d'épaisseur à peu près constante ; que cet ouvrage doit être considéré comme convenablement exécuté et conforme à la prestation convenue ;

Attendu qu'en l'absence de tout dommage, la réclamation d'H. P. doit donc également être rejetée de ce chef ;

C. Sur les fuites d'eau dans la trémie de l'escalier intérieur conduisant de la salle de séjour à la terrasse-solarium :

Attendu qu'il résulte des observations de l'expert Alessandra que cette trémie était affectée de traces de ruissellement et d'une humidification importante du plâtre, traduisant des infiltrations d'eau jusque dans la salle de séjour par temps de fortes pluies ;

Qu'il a trouvé plusieurs explications à ce phénomène :

- la présence sur la terrasse, par le jeu de diverses pentes et contre-pentes, d'une sorte de » *bassin autonome* « qui ramène l'eau pluviale vers la porte-fenêtre coulissante donnant accès à l'escalier au lieu de la conduire vers des systèmes secondaires d'évacuation,

- l'insuffisance du système d'évacuation constitué par un caniveau dont la canalisation d'évacuation présentait une section, normalement égale à 50 cm², réduite à 33 cm² » *en raison de déformations subies probablement pendant le chantier et d'un engorgement progressif du trou par du calcaire véhiculé dans l'eau* ;
- la hauteur insuffisante du seuil de la porte-fenêtre coulissante donnant accès à l'escalier, une montée d'eau de 18 mm entraînant déjà une infiltration entre le sol et la plinthe intérieure,
- la trop faible hauteur des relevés d'étanchéité en tableaux ;

Attendu que l'expert s'est également interrogé sur le rôle joué par deux jardinières construites par G. R. en 1987, après la réception de l'appartement, à la seule initiative de H. P., pour compléter celles déjà livrées par les constructeurs ; qu'il a observé, lors d'expériences menées les 4 et 6 juillet 1989, que les infiltrations se produisaient à la suite du simple mouillage de la terrasse alors même que les jardinières demeuraient sèches ; qu'il en a déduit que ces jardinières paraissaient étrangères aux infiltrations ;

Attendu que l'expert Gremeret n'a remis ces appréciations en cause que pour envisager le rôle des jardinières ; qu'il estime que, elles-mêmes dépourvues de système d'étanchéité, elles ont pu aggraver les conséquences dues aux défaillances des ouvrages d'origine ; que son analyse sur ce point sera plus amplement exposée ci-après ;

D. Sur les fuites d'eau dans la loggia » sud « :

Attendu que, selon l'expert Alessandra, le fond de cette loggia, garni de placards de rangement, constituait » *une annexe intéressante de la cuisine* « ; qu'il y a trouvé d'importantes traces d'infiltration d'eau le long du mur » *nord* « et tout le long d'un caisson métallique masquant du haut vers le bas le passage d'un tuyau d'eaux pluviales ;

Que des expériences menées courant juillet et jusqu'au 3 août 1989 lui ont montré que l'arrosage de la terrasse suffisait à provoquer l'écoulement de gouttes d'eau à partir du plafond de la loggia, ce qui traduisait une défaillance de l'étanchéité d'origine de la terrasse, probablement dans sa partie courante et non dans ses relevés ; que, les parties ayant refusé d'envisager des travaux d'investigation destructifs, il n'a pu localiser précisément le lieu de la défaillance ;

Que, dans ces limites, il n'a pas alors été démontré que les jardinières installées par G. R. aient pu participer aux infiltrations ;

Attendu que l'expert Gremeret a pu faire de plus amples constatations à l'occasion des travaux menés sur la terrasse à partir de décembre 1993 ;

Attendu qu'il a adopté les conclusions de son prédécesseur en ce qui concerne la défaillance de l'étanchéité d'origine ; que cette opinion est confortée par le fait que des désordres similaires ont été constatés, dans le même immeuble, dans les appartements n° 208 et 608 attribués aux acquéreurs P. et H. alors que ces derniers n'avaient nullement fait installer de jardinières supplémentaires ; qu'il a trouvé la couche d'isolant thermique imbibée sous le dallage, constituant ainsi une réserve d'eau humidifiant par capillarité le plancher sous-jacent ;

Attendu qu'il a pu constater que les jardinières livrées avec l'appartement étaient constituées de parois, désolidarisées du gros œuvre, permettant le ruissellement vertical des eaux pluviales jusqu'au sol de la terrasse ; qu'à l'inverse les ouvrages réalisés après coup par G. R. ne se composaient que d'une face verticale en parpaings, solidaire d'un fond en béton posé directement sur le carrelage, délimitant des volumes dont l'autre face était le mur d'acrotère du bâtiment existant ; que ces ouvrages, bien qu'intégrés à ce bâtiment, n'avaient reçu aucune étanchéité normalisée, en dehors du simple badigeonnage, inopérant, par une couche du produit dénommé » *Flint Coat* « ; que, le mur d'acrotère n'étant pas conçu pour assurer l'étanchéité des eaux horizontales, les eaux stagnantes dans la terre des jardinières pouvaient s'infiltrer par contournement de l'étanchéité de la terrasse ;

Attendu qu'il en a déduit que les jardinières avaient concouru aux désordres, plus précisément » *contribué aux manifestations de ces infiltrations* « ; qu'il a précisé qu'elles n'étaient cause que d'une » *aggravation de l'existant sans être responsables de la situation initiale* « ; que, cependant, il a estimé » impossible de définir, au regard de l'interférence des effets, la proportion de responsabilité de chacune des causes dans les désordres constatés « , notant seulement qu'il est » *évident qu'en période de sécheresse, l'arrosage automatique venait malencontreusement prendre le relais des infiltrations qui se produisaient déjà à travers le seuil et la terrasse au moment des pluies* « ;

IV. Sur la responsabilité des désordres et des préjudices :

A. Sur la responsabilité du Syndicat, de G. R., et J. G., de la société Sogea :

1° Le Syndicat :

Attendu que, selon les stipulations de l'acte de vente passé le 26 novembre 1986, les lots n° 2357 (appartement n° 6) et 2358 (appartement n° 8) vendus à H. P. comprennent notamment parmi leurs parties privatives un balcon, trois loggias et » *au niveau supérieur : terrasse, abri, auvent* « ;

Attendu que les désordres invoqués, par P. touchant » *au clos et au couvert* « , affectent en réalité exclusivement des parties privatives des lots de copropriété dont il était titulaire ; que le Syndicat n'a contracté aucune obligation à raison de ces parties ; que le seul fait qu'il soit intervenu, avant tout procès, auprès de divers constructeurs et assureurs pour leur demander de réparer les désordres s'explique seulement par son souci d'assister un de ses copropriétaires et ne peut valoir reconnaissance de responsabilité ; que le syndic s'en est d'ailleurs expliqué très clairement auprès de H. P., dès le 17 novembre 1988, par un courrier dans lequel il lui rappelait que les malfaçons n'affectaient que des parties privatives et lui précisait que le Syndicat n'agissait pour lui qu'à titre gracieux ;

Qu'il y a donc lieu de débouter H. P. de sa demande dirigée contre le Syndicat ;

2° G. R. et J. G. :

a) G. R. :

Attendu que selon son devis daté du 24 mars 1987, G. R. s'était engagé à construire une » *murette en agglos...* « sur socle de béton armé, avec enduits intérieurs et extérieurs au mortier de ciment et enduit de finition extérieur teinté ; qu'il était précisé » *longueur totale prévue pour les 2 jardinières 12,50 ml hauteur 0,70 ml largeur du socle 0,80 ml* « ;

Que de façon quasi concomitante, la société Mari a établi le lendemain un devis établi » *à la demande de l'entreprise R. F.* « relatif à la fourniture de » *12 bacs jardinière béton 1,00 x 0,50 x 0,50* « ; qu'il ressort d'une attestation fournie par cette société à l'expert Gremeret que H. P. n'a pas donné suite à ce devis ;

Attendu qu'il en résulte que G. R. s'était seulement obligé à réaliser les travaux de maçonnerie nécessaires à la création de deux volumes destinés à recevoir les jardinières proprement dites, c'est-à-dire les bacs à fournir par la société Mari ou un autre professionnel ; que les deux devis tendent bien à la même opération, la longueur cumulée des bacs étant à peu près équivalente à celle prévue pour les ouvrages de maçonnerie ;

Attendu qu'il n'est pas allégué que ces ouvrages n'aient pas été conformes aux règles de l'art ; que, selon l'expert Gremeret, l'utilisation de bacs autonomes ne rendait pas nécessaire une étanchéité classique normalisée ; que le choix finalement effectué par H. P. de ne pas acquérir ces bacs et de garnir directement les ouvrages de terre en vue de la plantation de divers végétaux dont des thuyas, doit bien s'analyser, ainsi que le relève l'expert, comme une décision de changement d'utilisation ;

Attendu que G. R., professionnel dans le domaine du bâtiment et des travaux publics, est tenu envers son client d'une obligation d'information et de conseil ; qu'il doit en conséquence attirer son attention sur les caractéristiques des ouvrages qu'il construit et sur leur mode d'utilisation ;

Mais attendu que les termes mêmes des devis soumis à H. P. suffissent à démontrer que ce dernier avait été informé de la nécessité de recourir à des bacs autonomes ; que H. P. ne propose pas d'établir qu'il a ensuite consulté G. R. avant de décider de se passer finalement des bacs, ni même qu'il l'a informé de cette décision ;

Attendu qu'il n'est donc nullement démontré que G. R. ait manqué à ses obligations ou commis une faute ; que les demandes dirigées contre lui tant par H. P. que par les autres parties au procès doivent donc être déclarées mal fondées ;

Qu'il s'ensuit que les appels en garantie formés par G. R. contre les compagnies AGF et l'Abeille sont devenus sans objet et doivent être également rejetés ;

b) J. G. :

Attendu que sa prestation s'est limitée, selon l'expert Gremeret, au garnissage des jardinières ; que, comme le retient à juste titre l'expert il n'avait pas pour mission d'examiner ou de vérifier les qualités techniques du volume qu'il était chargé de garnir ; que l'appréciation de l'étanchéité d'un ouvrage échappe aux compétences normales d'un jardinier et qu'il n'était nullement tenu sur ce point d'une quelconque obligation de conseil ; qu'il n'est pas allégué qu'il ait été associé par G. R. à la conception ou à la réalisation des jardinières dans des conditions de nature à l'informer des restrictions à leur emploi ;

Que les demandes présentées contre lui par H. P. d'une part, et les autres parties au procès qui l'ont appelé en garantie, d'autre part, doivent en conséquence être rejetées ;

3° Société Sogea :

Attendu que la société Sobeja (devenue Sogea) s'est vue attribuer par actes du 7 juin 1982 les lots n° 1 (gros œuvre), n° 2 (plâtrerie-stafferie) et n° 3 (charpente-couverture) ;

Attendu que sa responsabilité n'est nullement envisagée par les experts ; qu'il n'est pas établi qu'elle ait été associée aux travaux d'étanchéité de la terrasse, confiés à la société Sometra ; qu'il n'est pas non plus démontré que la pose défectueuse du carrelage de la terrasse ait été imputable, même en partie, à une mauvaise exécution de la dalle qui le supportait ;

Que H. P. et les appelants en garantie doivent ainsi être déboutés de leurs demandes dirigées contre elle ;

Que, par voie de conséquence, l'appel en garantie formé par la société Sogea contre la compagnie Axa Assurances est devenu sans objet et doit être rejeté ;

B. Sur la responsabilité de la société Sodimo :

Attendu que la société Sodimo a à l'égard d'H. P. la qualité de vendeur ;

Attendu que les désordres affectant l'immeuble vendu à H. P. étaient bien de nature à le rendre impropre à l'usage auquel il le destinait ou à le diminuer de façon telle qu'il n'en aurait proposé qu'un moindre prix ; que ces défauts liés à l'étanchéité, qui existaient dès avant l'installation des ouvrages construits par G. R., n'étaient nullement apparents pour un acquéreur inexpérimenté en matière de construction et ne sont apparus qu'après l'acquisition ;

Attendu que la société Sodimo est tenue de la garantie à raison de ces vices cachés, conformément aux articles 1483, 1485 et suivants du Code civil ;

C. Sur la responsabilité des autres parties :

1° À l'égard d'H. P.

Attendu qu'il convient de rappeler que H. P. n'a pas agi contre la société Seci et ne formule aucune demande contre les sociétés A. et B., qui ne sont visées que par l'appel en garantie formé par les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière ;

a) Sur les fuites dans la trémie de l'escalier :

Attendu que l'expert Alessandra n'a pu, malgré ses demandes faites conformément à l'article 350 ancien du Code de procédure civile, obtenir des parties la remise des documents techniques susceptibles de rendre compte de la conception et de la construction de la terrasse ; qu'il n'a pu consulter qu'un extrait du plan d'architecte, qui ne comporte aucune indication relative au nivellement, aux pentes, aux évacuations ou aux caniveaux, et un dessin de détail de la menuiserie coulissante, ne ménageant qu'un emplacement de principe du relevé de l'étanchéité ;

Qu'il constate que cette construction a été marquée par l'improvisation ; que, notamment, la création d'un caniveau traduit, au moins en partie, » la perplexité des responsables de l'opération quand on s'est rendu compte de la mauvaise altitude du seuil de la porte-fenêtre « ;

Attendu que l'expert se déclare hors d'état de déterminer qui a conçu la terrasse, eu égard à la dilution des responsabilités qui paraît ressortir des documents contractuels ;

Attendu que les architectes J. et J. N. n'ont pas été associés au détail de la conception de la terrasse ; que, selon l'expert, ils étaient d'abord chargés de la conception architecturale globale de l'enveloppe des ouvrages, des démarches administratives, du dossier de demande de permis de construire, de la recherche décorative et du contrôle de la conformité architecturale par rapport au projet initial ; qu'ils étaient, durant cette phase, » tenus à l'écart de tout ce qui est technique « ; que, pour la phase de réalisation de l'immeuble, l'expert constate un découpage des missions entre les architectes et le maître d'œuvre, la société Seet-Cecoba, selon » des profils incertains ne se recouvrant pas nécessairement « :

- la mise au point technique du projet, la consultation des entreprises et la direction du chantier appartenaient au maître d'œuvre,
- les architectes devaient mettre au point les plans d'exécution,
- mais il appartenait au maître d'œuvre d'établir les pièces écrites que l'on doit considérer comme le complément indispensable des plans pour bâtir l'immeuble ;

Attendu qu'il n'est pas établi que les architectes aient reçu la mission d'élaborer ni le système d'étanchéité ni le plan de pose du carrelage ; qu'il n'est pas allégué qu'ils aient été chargés de surveiller les travaux d'exécution de la terrasse ; qu'ils n'apparaissent donc pas responsables des malfaçons qui l'affectent de sorte que les hoirs de J. et J. N. doivent être mis hors de cause ;

Attendu en revanche que les sociétés Seet-Cecoba et Sometra ont clairement engagé leur responsabilité ;

Attendu qu'il ressort de la convention de maîtrise d'œuvre conclue le 2 mars 1981 entre la société Sodimo et la société Seet-Cecoba que cette dernière était notamment chargée de la direction des travaux (article 5), de leur contrôle général (art. 6-2) comprenant l'organisation et la direction des réunions de chantier, le contrôle des documents d'exécution et, par des visites inopinées ou périodiques, le contrôle de la conformité des ouvrages au marché et aux règles de l'art ;

Attendu qu'elle a manqué à cette obligation en laissant réaliser le carrelage et le dispositif d'évacuation des eaux de la terrasse contrairement aux règles de l'art et dans des conditions révélant qu'elle s'est insuffisamment préoccupée tant de la conception même de ces ouvrages que de la surveillance de leur réalisation ;

Attendu que la société Sometra s'était notamment engagée, selon le devis descriptif de travaux analysé par l'expert, à établir les études, plans de pente et dessins de détail d'ouvrages d'étanchéité, à fournir et mettre en œuvre les entrées d'eaux pluviales et les trop-pleins et à procéder aux épreuves d'étanchéité du revêtement ;

Attendu que l'expert en déduit justement qu'il lui appartenait d'établir les dessins d'exécution dont il a en vain demandé la production ; qu'elle a agi fautivement, d'une part en laissant s'établir un » *bassin autonome* « par des pentes et contre-pentes inadéquates, d'autre part en installant un caniveau d'évacuation insuffisant en raison de la trop faible section de son tuyau d'évacuation en cas de forte pluie ;

Attendu que la société Socotec devait s'acquitter, aux termes d'une convention passée le 28 septembre 1983 avec la société Sodimo, d'une mission de contrôle technique » *en vue de la normalisation des risques d'effondrement en cours de travaux, ainsi que des risques de désordres matériels susceptibles de mettre en cause la garantie décennale et biennale des constructeurs* « dans la mesure où ces risques sont ceux visés par les polices d'assurances professionnelles correspondant à ces responsabilités ; qu'elle devait notamment (art. 15 de la convention) vérifier les documents techniques se rapportant aux structures des ouvrages et procéder par sondages au contrôle technique de l'exécution ;

Attendu que, dans les conditions générales de la convention, la société Socotec a stipulé qu'elle ne saurait être en aucun cas tenue pour responsable des vices, désordres et malfaçons susceptibles d'affecter les ouvrages soumis à son contrôle, ni des dommages ou préjudices de toute nature relatifs auxdits ouvrages ; que, si cette stipulation tend à la soustraire à la responsabilité mise à la charge des architectes et constructeurs par l'article 1630 du Code civil, elle ne peut avoir pour effet de l'exonérer de la responsabilité qu'elle peut encourir en raison de sa faute personnelle prouvée ;

Attendu que le contrôle du système d'étanchéité de la terrasse entrait bien dans le cadre de sa mission ; que la malfaçon constatée au droit du châssis coulissant était manifeste et ne pouvait échapper à la vigilance normale d'un technicien du bâtiment ; que l'huissier Marie-Thérèse Escaut-Marquet a pu remarquer lors de son constat du 21 novembre 1986 que le sol de la terrasse était légèrement dénivelé et que l'eau stagnait en son centre ; que la société Socotec n'allègue pas avoir formulé de quelconques réserves ou observations avant la réception des ouvrages en cause ; qu'elle a ainsi commis une négligence fautive engageant sa responsabilité ;

Attendu que la société L'Ingénierie Immobilière, tenue en tant que maître de l'ouvrage délégué de surveiller la bonne exécution des travaux, a de la même façon manqué à ses obligations et engagé sa responsabilité à l'égard de H. P. ;

Attendu que les sociétés L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec ont ainsi concouru aux infiltrations dans la trémie d'escalier et aux dommages qui en ont été la conséquence ; qu'elles doivent être tenues in solidum, avec la société Sodimo, à la réparation de ce préjudice ;

b) Sur les fuites dans la loggia :

Attendu qu'il résulte des constatations des deux experts que ces fuites étaient dues, au moins en partie, à une défaillance d'origine de l'étanchéité de la terrasse ; que, si le mécanisme exact de ce défaut est resté indéterminé, sa réalité est démontrée de façon certaine par le fait que, lors des expériences menées par l'expert Alessandra, des infiltrations se manifestaient dans le délai de 40 minutes suivant l'application d'eau sur la terrasse ;

Attendu que ces dommages relèvent bien de la garantie décennale prévue à l'article 1630 du Code civil, sans qu'il y ait lieu de distinguer en fonction de la destination donnée par H. P. à cette loggia ;

Attendu qu'il n'est pas établi que les architectes N. aient été chargés à un quelconque moment de la conception des couches d'étanchéité ni du suivi des travaux d'exécution ;

Attendu que les sociétés L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba et Sometra doivent répondre de cette malfaçon conformément aux principes déjà exposés au sujet des fuites dans la trémie d'escalier ;

Attendu que la société Socotec a là aussi manqué à ses obligations ; que, même si son contrôle pouvait se limiter à des sondages, l'examen de la terrasse s'imposait à elle ; qu'il lui suffisait de se livrer à la même expérience, assez simple, que celle conduite par l'expert pour constater le désordre ; que ce désordre existait déjà avant la réception intervenue le 23 octobre 1986 puisque l'huissier Escaut-Marquet a pu constater des infiltrations dès le 21 novembre suivant ; que le fait qu'elle ne l'ait pas décelé montre qu'elle s'est en réalité abstenue de toute vérification sur ce point ;

Attendu que les sociétés L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec ont ainsi concouru à la réalisation du préjudice et doivent être tenues in solidum avec la société Sodimo ;

c) Sur le préjudice de jouissance invoqué par H. P. :

Attendu que la mauvaise utilisation des jardinières construites par G. R. a aggravé le phénomène d'infiltration ; que cependant le préjudice de jouissance allégué par H. P. reste imputable pour la plus grande partie, dans la proportion qui sera déterminée plus loin, aux désordres qui viennent d'être analysés puisque :

- constatés dès avant l'acquisition de l'appartement et encore par un huissier en novembre 1986, ils existaient avant l'installation de ces jardinières, construites seulement en mai 1987,
- ils ont continué après cette date à participer aux infiltrations ;

Attendu que, dans cette proportion, les sociétés Sodimo, L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec seront tenues in solidum à la réparation de ce préjudice ;

d) Sur les obligations de la compagnie Axa (venant aux droits de la compagnie UAP) :

Attendu que la garantie de cet assureur ne peut plus être recherchée au titre de la police souscrite par le Syndicat qui a été mis hors de cause ;

Que sa garantie ne peut résulter que de la police de responsabilité décennale « type 50 » souscrite le 29 décembre 1982 sous le n° 3/0685/0408.933 N à l'effet de garantir les architectes, bureaux d'études techniques, maîtres d'œuvre et entrepreneurs désignés pour l'exécution des travaux contre les risques résultant notamment, après la réception des ouvrages, de la responsabilité décennale pesant sur eux ainsi que de la responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle à raison de dommages corporels, matériels ou immatériels causés au propriétaire de l'ouvrage ou à des tiers et résultant d'un sinistre garanti au titre de la responsabilité décennale ;

Attendu qu'il résulte de l'application combinée des articles 2 et 3 des conditions générales, 2, 51-1 et 51-2 des conditions particulières que les parties contractantes ont entendu limiter les engagements de l'assureur comme suit :

- responsabilité décennale : 40 millions de francs en ce qui concerne certaines parties des ouvrages et 100 millions pour l'ensemble de l'opération,
- dommages corporels, matériels et immatériels : 100 000 francs ;

Attendu que H. P. ne peut invoquer contre la compagnie Axa d'autres droits que ceux qui résultent du contrat d'assurance ; que l'assureur est en droit de lui opposer, comme à ses assurés, la limitation de garantie prévue à ce contrat ;

Attendu que le fait pour la compagnie Axa d'avoir déjà assumé le coût de la réparation de certaines malfaçons non visées dans la présente instance ne saurait l'exonérer pour l'avenir de la prise en charge des autres désordres subis par H. P. dès lors qu'il n'est pas allégué que le plafond de garantie prévu en matière de responsabilité décennale ait déjà été atteint ;

Que cette compagnie sera en conséquence tenue in solidum avec les sociétés Sodimo, L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec, bénéficiaires de la police, pour l'intégralité des condamnations destinées à réparer ces désordres affectant les ouvrages et à assurer leur remise en état ;

Attendu qu'en revanche, en ce qui concerne les demandes d'H. P. tendant à la réparation de son préjudice de jouissance, la compagnie Axa est bien fondée à lui opposer le plafond de garantie de 100 000 francs applicable aux dommages immatériels et ne pourra donc être tenue au-delà de ce montant ;

2° Sur les appels en garantie :

a) Appels en garantie formés par les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière contre la compagnie Axa, l'hoirie de J. N., l'hoirie de J. N., les sociétés Socotec, Seet-Cecoba, A., B., Sometra, Seci, Sogea, G. R. et J. G. :

Attendu que cet appel ne saurait prospérer ni contre les hoiries de J. et J. N., ni contre G. R. et J. G., ni contre la société Sogea, dont la responsabilité n'a pas été retenue ;

Attendu que, selon deux « *actes d'engagement* » signés le 2 avril 1984, la société A. était chargée du lot n° 9 (plomberie sanitaire) et du lot n° 10 (chauffage-rafraîchissement) ;

Attendu qu'aucun des désordres allégués par H. P. et décrits par les experts ne se rattache a priori à l'objet de ces lots ; qu'il n'est pas davantage soutenu que la société A. ait pu, par une mauvaise exécution des travaux dont elle avait la charge, porter atteinte à l'intégrité du système d'étanchéité intéressant la terrasse ;

Que les demandes formées contre elle ne peuvent donc pas prospérer ;

Attendu que la société B., attributaire du lot « *menuiserie métallique* », était simplement chargée d'installer un châssis coulissant autonome sur une terrasse et un carrelage préexistants ; qu'elle n'était nullement investie de la mission de concevoir les dispositifs destinés à assurer l'étanchéité de la terrasse ; qu'elle n'a donc pas à répondre des désordres liés aux fuites dans la trémie de l'escalier ;

Attendu que les rapports des experts Alessandra et Gremeret ont été déclarés inopposables à la société Seci ; que les appelantes en garantie n'invoquent contre elle aucun autre élément de preuve ; que leur appel en garantie s'avère donc privé de tout fondement ;

Attendu, en définitive, que seules la compagnie Axa, dans les limites de ses engagements contractuels, et les sociétés Seet-Cecoba, Sometra et Socotec doivent être tenues à garantir les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière ;

b) Appels en garantie formés contre la société Socotec :

Attendu que l'hoirie de J. N., l'hoirie de J. N., les sociétés Seci, Sogea, A. et B. ont été affranchies de toute responsabilité ; que leurs demandes en garantie sont devenues sans objet et doivent être rejetées ;

Attendu que les sociétés Seet-Cecoba et Sometra ont en revanche intérêt à cette action ; que cependant, elles ont elles-mêmes participé à la réalisation des désordres et ne peuvent prétendre en faire porter la charge définitive et intégrale à la société Socotec ; que la plus grande part de responsabilité leur appartient eu égard à leurs manquements aux règles de l'art lors de la conception et de la réalisation des ouvrages défectueux ; que, dès lors, la garantie de la société Socotec doit être limitée à une part que le tribunal est en mesure de fixer à 10 % compte tenu des éléments d'appréciation dont il dispose ;

Attendu que la société Socotec ne fait pas partie des personnes pour le compte desquelles a été souscrite la police d'assurance du 29 décembre 1982 ; que la compagnie Axa est donc recevable et fondée à exercer contre elle un recours dans la limite qui vient d'être définie ;

Attendu cependant que cette police, qui vise divers textes français, est nécessairement régie par la loi française ; que selon l'article L. 121-12 du Code des assurances français, l'assureur n'est subrogé dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qu'après avoir payé l'indemnité d'assurance et à concurrence de cette indemnité ; que la compagnie Axa ne pourra donc exiger paiement de la société Socotec qu'après paiement effectif de l'indemnité due à H. P. ;

V. Sur la liquidation du préjudice :

A. Sur la réparation des désordres :

Attendu que, selon l'expert Alessandra, les travaux destinés à faire cesser les fuites dans la trémie d'escalier devaient comprendre la dépose de la menuiserie en aluminium, la modification de ses vitrages et précadres, la construction d'une marche intérieure rendue nécessaire par l'élévation du seuil, la réhausse des relevés d'étanchéité, la reprise correspondante du carrelage, le lustrage du sol du palier d'escalier, la réfection de peintures extérieures et intérieures et le remplacement de l'évacuation devenue insuffisante ; qu'il évaluait le coût des travaux nécessaires à la somme, toutes taxes comprises, de 71 160 francs ;

Attendu qu'il n'a pas été en mesure de chiffrer le coût des travaux nécessaires pour faire cesser les fuites dans la loggia, à défaut d'avoir pu mener à bien les recherches qu'il préconisait ; qu'il a cependant estimé à la somme de 4 744 francs, toutes taxes comprises, le prix de la remise en état de la loggia après la suppression des causes d'infiltration ;

Attendu que l'expert Gremeret n'a pas fourni d'autre estimation ; qu'il ressort de ses constatations que la reprise de l'étanchéité de la terrasse a nécessité la destruction du carrelage et des jardinières ;

Attendu que Jean-Pierre Alessandra, agissant hors de ses opérations d'expertise, a décrit dans un courrier du 18 mai 1992 les travaux nécessaires à la réparation des deux causes d'infiltrations et les a évalués à la somme, hors taxes, de 350 000 francs, se substituant à ses précédentes évaluations ;

Qu'à la même époque la société Monaco Étanchéité a présenté un devis correspondant à ces travaux pour une valeur, hors taxes, de 412 316,30 francs, soit, toutes taxes comprises, 489 007,13 francs ; que ce document n'a toutefois pas été soumis à l'expert Gremeret ;

Attendu que l'offre de cette société n'a finalement pas été retenue puisque c'est la société Monaco Rénovation qui a réalisé les travaux ; que la facture de cette dernière n'a pas été produite aux débats ; que le Tribunal prendra en considération le chiffrage de Jean-Pierre Alessandra ; que pour assurer la complète indemnisation d'H. P., il y a lieu de tenir compte de l'incidence de la taxe à la valeur ajoutée pour lui allouer la somme totale de 415 100 francs ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu à partage de responsabilité entre H. P. et les responsables des désordres ; qu'il ne peut lui être reproché d'avoir différé les travaux de remise en état dans l'attente de l'issue de la procédure qu'il avait engagée ; que les infiltrations supplémentaires dues aux jardinières construites par G. R. ont été sans influence sur la nécessité de remettre en état le système d'étanchéité de la terrasse, déjà défailant avant leur édification, et de reprendre la peinture de la loggia, déjà endommagée ; que ces jardinières sont étrangères aux fuites affectant la trémie de l'escalier ;

Attendu qu'H. P. est donc fondé obtenir de ce chef une indemnité de 415 100 francs ;

B. Sur le préjudice de jouissance :

Attendu que les infiltrations d'eau n'ont pu avoir pour effet de rendre l'appartement totalement inapte à sa destination ; que cependant elles ont assez gravement troublé la jouissance par H. P. de son bien en raison des atteintes esthétiques permanentes et des arrivées d'eau intermittentes à l'occasion de fortes pluies ; que ce préjudice se trouve aggravé par le fait que, selon l'expert Alessandra, l'utilisation de ce luxueux appartement pour des réceptions avait été l'un des motifs pour lesquels H. P. l'avait acquis ; que si les atteintes esthétiques affectant la loggia n'avaient que des conséquences limitées eu égard à l'utilisation de ce local comme annexe de la cuisine, les traces de ruissellement dans l'escalier joignant la salle de séjour à la terrasse étaient plus immédiatement visibles aux yeux des visiteurs ;

Attendu que la mauvaise utilisation des jardinières construites par G. R. a aggravé les infiltrations en détournant sous la terrasse une partie de l'eau destinée à l'arrosage des plantes qu'elles contenaient ; qu'elle a pu ainsi augmenter la quantité d'eau s'écoulant dans la loggia ; que cependant, elle n'avait aucune influence par temps de pluie puisque les eaux pluviales se seraient également infiltrées à travers la terrasse si elles s'y étaient écoulées au lieu d'être emprisonnées par les jardinières ;

Que ces jardinières n'ont eu aucun rôle dans les fuites intéressant la trémie d'escalier qui constituent la plus forte cause du préjudice ; qu'elles sont également étrangères au trouble subi durant la période antérieure à leur construction, soit entre novembre 1986 et mai 1987 ;

Attendu que l'estimation de la valeur locative de l'appartement proposée par H. P., soit 50 000 francs par mois, n'a pas été discutée et apparaît conforme à sa qualité ; que le Tribunal dispose des éléments nécessaires pour évaluer à 800 000 francs le préjudice de jouissance subi par H. P. et pour limiter à 10 % la part qui doit lui être imputée en raison de l'utilisation irrégulière des jardinières ; qu'il doit donc lui revenir une indemnité de 720 000 francs, portant intérêt à compter du présent jugement ;

C) Sur les dommages-intérêts complémentaires :

Attendu que H. P. était redevable des charges de copropriété en raison de sa seule qualité de propriétaire ; que le fait qu'il n'ait pas occupé l'appartement ne peut faire dégénérer cette charge en un chef de préjudice ;

Attendu en revanche qu'il est exact qu'il a dû exposer des frais pour agir en justice et faire l'avance des honoraires de l'expert Alessandra ; que les conclusions de cet expert démontraient dès le dépôt de son rapport que les jardinières construites par G. R. étaient étrangères aux fuites dans la trémie d'escalier et ne pouvaient être la cause exclusive des autres infiltrations ; que les défendeurs responsables ont fait preuve d'une résistance abusive en tentant de se décharger de leurs obligations sur G. R. et J. G. et ont ainsi causé préjudice à H. P. en allongeant la durée de la procédure ;

Que toutefois H. P. lui-même a contribué à cet allongement lorsqu'il est intervenu dans les opérations d'expertise conduites par l'expert Gremeret, puis a conclu contre G. R. et J. G. sur le seul fondement de cette expertise dont les conclusions distinguaient pourtant clairement entre rôle causal et responsabilité et tendaient à les mettre hors de cause ;

Qu'il y a donc lieu de réduire à 150 000 francs les dommages-intérêts qui doivent être alloués à H. P. ;

VI. Sur les demandes reconventionnelles :

A. Demande présentée contre H. P. par le Syndicat :

Attendu que, dès le 17 novembre 1988, le Syndicat a fait valoir dans un courrier adressé à H. P. que la terrasse affectée de malfaçons dépendait des parties privatives de son lot ; qu'H. P. n'a à aucun moment discuté cette affirmation au cours de la procédure ; qu'il a été abusivement en justice en mettant le Syndicat en cause alors qu'il ne pouvait se méprendre sur ses droits à son égard ; que le Syndicat a été contraint d'organiser sa défense ; qu'il y a lieu de condamner H. P. à lui payer une indemnité de 20 000 francs ;

B. Demandes présentées par G. R. contre H. P. et la société Sodimo :

Attendu que H. P. a maintenu G. R. dans la cause durant près de cinq années, depuis son exploit d'assignation jusqu'à ses conclusions déposées le 7 avril 1994 sans former aucune demande contre lui ; qu'il a ensuite sollicité sa condamnation en dépit des conclusions de l'expert Gremeret sans apporter aucun élément supplémentaire de nature à remettre utilement en cause l'appréciation de ce dernier ; qu'il a ainsi agi de façon fautive à son égard ;

Attendu que la société Sodimo a de même appelé G. R. en garantie en lui attribuant, contre les conclusions de l'expert et sans proposer d'apporter la preuve contraire, l'entière responsabilité des dommages subis par H. P. sans même distinguer selon l'origine des fuites ; qu'elle a également abusé de son droit d'ester en justice ;

Attendu, en conséquence, que G. R. est bien fondé à demander réparation du préjudice découlant des frais et des démarches qu'il a dû engager pour se défendre ; qu'il y a lieu de condamner chacun de ses deux adversaires à lui payer une indemnité de 20 000 francs ;

C. Demandes présentées par les hoirs N. (à l'exception de N. N.) contre H. P. :

Attendu que H. P., eu égard à la complexité des conventions passées entre les architectes N. et les constructeurs, auxquelles il n'a jamais été partie, a pu se méprendre sur la responsabilité de ces architectes ; qu'il a pu agir contre eux sans commettre de faute ; que la demande reconventionnelle des hoirs N. doit en conséquence être rejetée ;

D. Demande présentée par les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière contre H. P. :

Attendu que ces sociétés ont été reconnues responsables, pour la plus grande partie, du préjudice allégué par H. P. ; que ce dernier a agi à bon droit contre elle et hors de tout abus ; que leur demande ne peut donc pas être accueillie ;

Et attendu que la partie qui succombe doit supporter les dépens de l'instance, par application de l'article 231 du Code de procédure civile ; que, selon l'article 235 du même code, s'il y a plusieurs parties condamnées, les dépens se diviseront entre elles par tête ou à raison de leurs intérêts dans la contestation ;

Attendu que les dépens liés aux instances n° 18 (rôle 1990-1991) et n° 692 (rôle 1998-1999) doivent être mis à la charge des sociétés suivantes, condamnées envers H. P. :

- Sodimo et l'Ingénierie Immobilière à hauteur de 20 %,
- Seet-Cecoba pour 30 %,
- Sometra pour 30 %,
- Axa pour 10 %,
- et Socotec pour 10 % ;

Attendu que les dépens liés aux appels en garantie formés par les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière (instances n° 613 de l'année 1990-1991, 515 et 693 de l'année 1998-1999) doivent être supportés pour partie par ces sociétés, dont les appels en garantie ont été partiellement rejetés, et pour partie par les sociétés déclarées tenues à garantie, soit :

- par les sociétés Sodimo et l'Ingénierie Immobilière pour 30 %,
- par la société Seet-Cecoba pour 20 %,
- par la société Sometra pour 20 %,
- par la compagnie Axa pour 20 %,
- et par la société Socotec pour 10 % ;

Attendu que, pour l'instance n° 397 (année 1991-1992), il y a également lieu à partage des dépens entre :

- l'hoirie de J. N. à raison de 2,5 %,
- l'hoirie de J. N. à raison de 2,5 %,
- la société A. à raison de 5 %,
- la société B. à raison de 5 %,
- la société Seci à raison de 5 %,
- la société Sogea à raison de 5 %,
- la société Seet-Cecoba à raison de 20 %,
- la société Sometra à raison de 20 %,
- la compagnie Axa à raison de 25 %,
- la société Socotec à raison de 10 % ;

Attendu que les dépens relatifs aux appels en garantie formés par G. R. contre les compagnies L'Abeille et AGF (instances n° 697, 698 et 699 de l'année 1997-1998 et n° 686 de l'année 1998-1999) devront rester à la charge de G. R. ;

Attendu enfin, s'agissant des dépens de l'appel en garantie formé par la société Sogea (instance n° 393 de l'année 1999-2000) que la société Sogea devra de même en conserver la charge ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant contradictoirement,

- Ordonne la jonction des instances respectivement enrôlées sous les n° 18 et 613 (année 1990-1991), 397 (année 1991-1992), 697, 698 et 699 (année 1997-1998), 515, 686, 692 et 693 (année 1998-1999), et 393 (année 1999-2000) ;
- Dit n'y avoir lieu d'écartier des débats les pièces produites par H. P. et cotées A, B et C ;
- Déclare inopposables à la société Seci les rapports déposés par les experts Alessandra et Gremeret ;

- Rejette l'exception d'irrecevabilité opposée aux demandes d'H. P. par le Syndicat de la Copropriété de l'Immeuble E. S., les sociétés Sodimo, L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, A., B., Sometra, Sogea, Seci, la compagnie Axa Assurances, la compagnie AGF et les hoiries de J. et J. N. ;

Ayant tels égards que de droit pour les rapports déposés par les experts Alessandra et Gremeret,

- Rejette les demandes présentées par H. P. contre le syndicat de la copropriété de l'immeuble, les hoiries de J. et J. N., les sociétés A., B. et Sogea, G. R. et J. G. ;
- Condamne in solidum les sociétés Sodimo, L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec à payer à H. P. :
 - la somme de quatre cent quinze mille cent francs (415 100 francs), pour la remise en état des ouvrages couverts par la garantie décennale,
 - la somme de sept cent vingt mille francs (720 000 francs) en réparation du préjudice de jouissance,
 - et la somme de cent cinquante mille francs (150 000 francs) à titre de dommages-intérêts ;
- Dit que, sur ces sommes, la compagnie Axa Assurances sera tenue in solidum avec les sociétés Sodimo, L'Ingénierie Immobilière, Seet-Cecoba, Sometra et Socotec à payer à H. P. les seules sommes suivantes :
 - l'indemnité de 415 100 francs allouée pour la remise en état des ouvrages,
 - une partie limitée à 100 000 francs de l'indemnité destinée à réparer le préjudice de jouissance,
 - l'indemnité de 150 000 francs allouée à titre de dommages-intérêts ;
- Déboute H. P. du surplus de ses demandes ;
- Condamne in solidum les sociétés Seet-Cecoba, Sometra et Socotec à relever et garantir les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière de l'intégralité des condamnations prononcées contre elles au profit d'H. P. ;
- Condamne la compagnie Axa Assurances à relever et garantir les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière, parmi les condamnations prononcées contre elles au profit d'H. P. :
 - de la condamnation à lui payer la somme de 415 100 francs allouée pour la remise en état des ouvrages,
 - d'une partie limitée à 100 000 francs de l'indemnité de 720 000 francs destinée à réparer le préjudice de jouissance,
 - à l'exclusion de toutes autres condamnations ;
- Condamne la société Socotec à relever et garantir, mais seulement dans la proportion de 10 %, les sociétés Seet-Cecoba et Sometra des condamnations prononcées contre elles au profit d'H. P. ;
- Condamne la société Socotec à relever et garantir la compagnie Axa Assurances des condamnations prononcées contre elle par le présent jugement, mais seulement dans la proportion de 10 % et sous réserve de l'ouverture du droit à subrogation de cette dernière par le paiement effectif des sommes mises à sa charge ;
- Condamne H. P. à payer au syndicat de la copropriété de l'immeuble E. S. la somme de vingt mille francs (20 000 francs) à titre de dommages-intérêts ;
- Condamne H. P. à payer à G. R. la somme de vingt mille francs (20 000 francs) à titre de dommages-intérêts ;
- Condamne la société Sodimo à payer à G. R. la somme de vingt mille francs (20 000 francs) à titre de dommages-intérêts ;
- Rejette les demandes reconventionnelles formées contre H. P. par :
 - les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière,
 - les hoiries de J. et J. N. (à l'exception de N. N.) ;
- Rejette les demandes en garantie formées par :
 - les hoiries de J. et J. N., les sociétés A., B., Sogea et Seci contre la société Socotec,
 - G. R. contre les compagnies L'Abeille et AGF,
 - la société Sogea contre la compagnie Axa Assurances,
 - les sociétés Sodimo et L'Ingénierie Immobilière contre les hoiries de J. et J. N., les sociétés A., B., Seci et Sogea, G. R. et J. G.

M. Narmino, prés. ; Mlle Le Lay prem. subst. proc. gén. ; Mes Lorenzi, Anita, Escaut, Sbaratto, Brugnetti, Pastor, Licari, Michel, Karczag-Mencarelli, Palmero, Pasquier-Ciulla av. déf. ; Castel, Petit, Patricot, Cesari av. bar. de Nice, Tertian av. bar. de Marseille.