

Copie



423

Exempt du droit de greffe - art. 280,2° C.Enr.

Expédition

|   |
|---|
| Numéro du répertoire<br><b>2024/ 8548</b> |
| Date du prononcé<br><b>12/12/2024</b>     |
| Numéro du rôle<br><b>2020/AR/651</b>      |

| Délivrée à     | Délivrée à     | Délivrée à     |
|----------------|----------------|----------------|
| le<br>€<br>CIV | le<br>€<br>CIV | le<br>€<br>CIV |

Non communicable au  
receveur

# Cour d'appel Bruxelles

## Arrêt

2ème chambre F  
affaires civiles

|                   |
|-------------------|
| Présenté le       |
| Non enregistrable |

COVER 01-00004153385-0001-0048-03-01-1



EN CAUSE DE :

[REDACTED]

parties appelantes,

représentées par [REDACTED] avocate dont le cabinet est établi à [REDACTED]  
[REDACTED]

CONTRE :

1.L'Association des Copropriétaires de l'IMMEUBLE KARREVELD 2, représentée par son  
syndic [REDACTED]  
[REDACTED]

partie intimée,

[REDACTED]  
[REDACTED]

partie intimée,

[REDACTED]

(propriétaires du lot 3, 1<sup>er</sup> étage, 67/1000èmes),

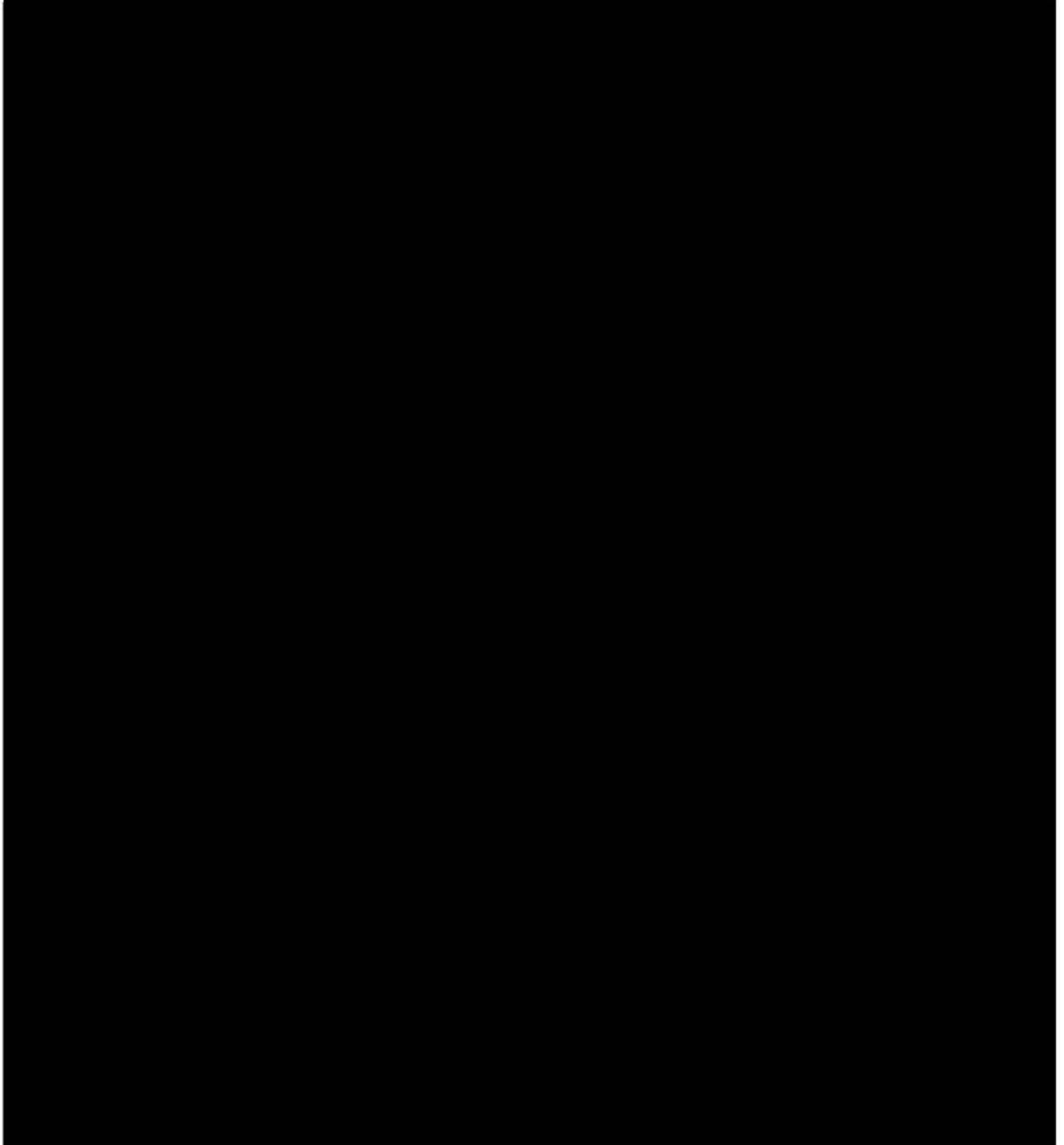
parties intimées,

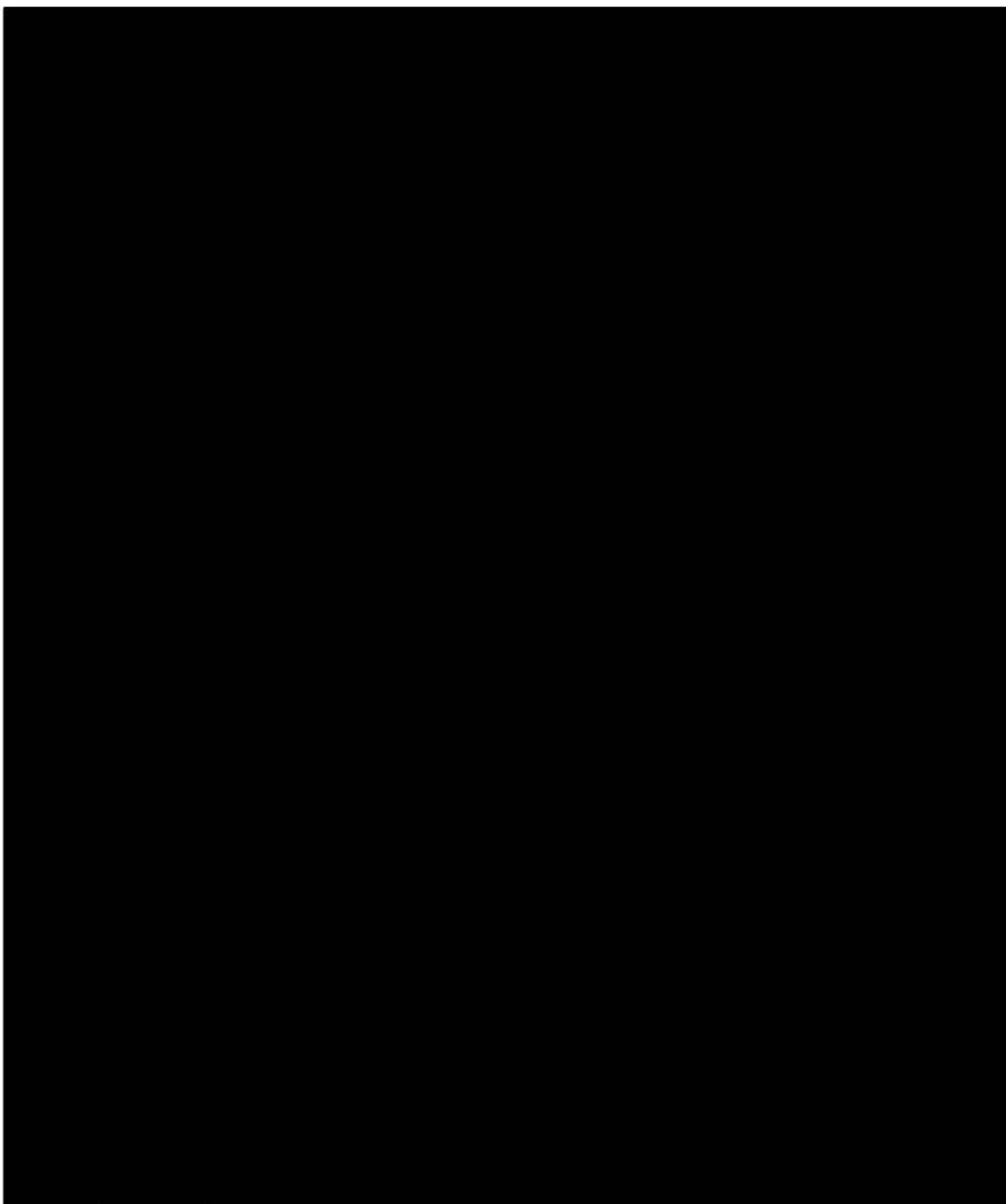
[REDACTED]

partie intimée,

[REDACTED]

partie intimée,





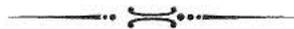
┌ PAGE 01-00004153385-0004-0048-03-01-4 ┐



\*\*\*

Vu les pièces de la procédure, et notamment :

- le jugement dont appel, prononcé contradictoirement par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 18 février 2020, dont aucun acte de signification n'est produit ;
- la requête d'appel déposée au greffe de la cour le 11 mai 2020 pour [REDACTED]
- l'ordonnance prise sur pied de l'article 747, §1<sup>er</sup> du Code judiciaire, telle que reprise dans le procès-verbal de l'audience publique du 3 septembre 2020 ;
- l'ordonnance prise sur pied de l'article 109bis du Code judiciaire le 18 juin 2020 attribuant la cause à une chambre composée de trois conseillers ;
- les conclusions de synthèse déposées au greffe de la cour le 20 septembre 2021 pour [REDACTED] le 19 novembre 2021 pour l'ACP et le 19 janvier 2022 pour [REDACTED]
- le procès-verbal de l'audience du 18 avril 2024, actant que les parties présentes renonçaient à toute demande contre la SPRL Bati Louise, dont la faillite clôturée depuis le 10 juin 2014 ;
- les dossiers de pièces des parties ayant comparu.



## **I. Les faits**

1. Les parties sont en litige suite à des désordres et malfaçons affectant un immeuble à appartements que [REDACTED] [REDACTED] ont acquis fin 2005, fait rénover en 2006-2007 pour ensuite le diviser et vendre séparément les différents appartements.
2. L'achat du bien par [REDACTED] remonte au 30 novembre 2005. Au moment de cet achat, l'immeuble comportait au rez-de-chaussée, deux commerces (une boucherie et une pharmacie), trois étages complets et au niveau du 4<sup>ème</sup> étage, un logement occupant partiellement ce niveau, situé à l'angle de l'immeuble.

┌ PAGE 01-00004153385-0005-0048-03-01-4 ┐



- au 4<sup>ème</sup> étage par la création de deux appartements supplémentaires ;
- par l'ajout d'un penthouse au 5<sup>ème</sup> étage (au-dessus de celui préexistant au 4<sup>ème</sup>, sur l'angle de l'immeuble).

Le contrat d'architecture écrit ne fut signé que le 3 septembre 2006, entre [REDACTED] et la SPRL Atelier d'Architecture [REDACTED] représentée par [REDACTED]. Ce contrat a un objet limité à: « *L'établissement des plans pour le permis d'urbanisme et le suivi des travaux gros œuvre pour la rehausse d'un immeuble* ».

Ce contrat d'architecture contient une clause qui déroge à la possibilité de retenir la responsabilité de l'architecte *in solidum* avec d'autres édificateurs, en cas de fautes concurrentes causant un même dommage.

Il prévoit que la réception provisoire constitue le point de départ du délai pour la mise en œuvre de la garantie décennale prévue aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil.

3. Suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation relatif au penthouse prévu au 5<sup>ème</sup> étage, [REDACTED] a déposé auprès des services de l'urbanisme, le 20 novembre 2006, des nouveaux plans répondant aux motifs de cet avis, en prévoyant un ascenseur et un retrait des façades du penthouse.
4. [REDACTED] a constitué la SPRL Bati Louise, dont il était, à l'origine, le gérant.
5. [REDACTED] a confié à la SPRL Bati Louise des travaux portant, suivant un devis du 1<sup>er</sup> décembre 2006, sur :
  - l'installation de nouvelles cuisines et salles de bains,
  - le remplacement des châssis existants,
  - l'installation de radiateurs alimentés par des chaudières individuelles équipées d'une production d'eau chaude sanitaire,
  - des travaux de plafonnage, carrelage, revêtements de sol, peintures de murs et plafonds,
  - le remplacement de l'installation d'électricité et de plomberie,
  - la fourniture et pose de portes blindées privatives,
  - la fourniture et pose d'une nouvelle toiture avec charpente, étanchéité et coupole d'accès,
  - la fourniture et pose d'une installation de parlophonie,



- la création de 2 logements supplémentaires au 4<sup>ème</sup> étage, y compris maçonneries, isolation thermique, toiture et étanchéité et les finitions dont question ci-avant,

le tout pour un prix de 190.628 € HTVA.

Le devis, de même que les factures des travaux, sont signés, pour Bati Louise, par un certain [REDACTED]

6. Le 5 janvier 2007, un procès-verbal d'infraction a été dressé à charge de [REDACTED] en raison de la réalisation des travaux de construction du 4<sup>ème</sup> étage (environ 148 m<sup>2</sup>) sans permis préalable. Un ordre d'arrêt immédiat des travaux fut notifié. Les deux documents mentionnent le nom de [REDACTED] en qualité d'architecte.
7. L'avis de la commission de concertation restant défavorable pour le penthouse, même avec ascenseur, l'architecte [REDACTED] a déposé un troisième projet en mars 2007, supprimant le penthouse et l'ascenseur.

Le permis d'urbanisme autorisant les travaux de construction des deux appartements supplémentaires au 4<sup>ème</sup> étage a été délivré le 23 mars 2007. Ce permis, reproduit dans l'acte de base, mentionne expressément que le projet est dépourvu d'ascenseur.

Un ascenseur a cependant été construit, qui relie le premier étage aux étages supérieurs.

[REDACTED] expose (chronologie en pièce 8 de son dossier) qu'il a réalisé une visite des lieux le 26 mars 2007 pensant intervenir préalablement au début des travaux, pour découvrir à ce moment que tout l'immeuble était en chantier et que le gros-œuvre du 4<sup>ème</sup> étage était presque terminé.

8. Le 17 avril 2007, un procès-verbal de réception provisoire des travaux de gros-œuvre a été dressé par l'architecte [REDACTED] dans le cadre de sa mission telle que rappelée ci-dessus, et signé par ce dernier ainsi que par la SPRL Bati Louise et [REDACTED]

Il comporte quatre remarques dont l'une concerne les travaux de toiture : « *revoir les solins au niveau des relevés d'étanchéité* ». L'entrepreneur s'engageait à effectuer les réparations pour le 27 avril 2007. Ce document prévoit que la réception définitive sera accordée de plein droit si aucune réclamation n'est formulée dans les douze mois.

La SPRL Bati Louise a facturé ses travaux à [REDACTED] par différentes factures, la première de 11.285,68 €, numérotée 5201, datée du 15 décembre 2006, et les suivantes, chacune de 20.000 € HTVA,, numérotées 5202 à 5210, chaque mois à partir du 15 février 2007, et chaque mois jusqu'au 14 octobre 2007.



Après achèvement des travaux, le bâtiment comporte deux commerces au rez-de-chaussée et 4 étages, avec, à chaque niveau, trois logements (soit 12 logements au total).

9. Le 12 juin 2007, le notaire Steenbruggen a dressé, à la requête de [REDACTED] et de [REDACTED] l'acte de base dudit immeuble, organisant le régime de l'indivision et de la copropriété forcée des appartements et rez-de-chaussée commerciaux. On y apprend que les époux [REDACTED] sont mariés sous le régime légal, sans contrat de mariage.

Les lots rénovés ont été vendus par [REDACTED] et [REDACTED] entre juin 2007 et novembre 2007.

Ces actes exonèrent les vendeurs de la garantie des vices cachés.

10. Il apparaît que, peu de temps après les ventes, les acquéreurs se sont plaints et ont exigé que [REDACTED] achève les travaux de rénovation et ce, en ces termes :

*« Sous les conseils de nos notaires respectifs, nous (tous les propriétaires) nous sommes réunis ce vendredi 25 janvier 2008 pour la X<sup>ième</sup> fois pour discuter des différents travaux qui doivent encore être réalisés et que certains propriétaires attendent depuis 9 mois.*

*Notre patience a dépassé ses limites et nous exigeons maintenant que les choses avancent (...)*

*Pour rappel, voici ce qui reste à effectuer :*

- 4e étage :

*Il est urgent et impératif de terminer le toit et le jointoyage de cet étage, de nombreux problèmes d'humidité ont été constatés depuis déjà plusieurs mois et malgré les différents appels rien n'a encore avancé (...)*

- La façade du bâtiment :

*Celle-ci doit être complètement jointoyée ainsi que le contour des nouveaux châssis. Cela évitera de nombreux problèmes d'humidité.*

- Les appartements :

*Il reste de nombreuses finitions à réaliser dans chaque appartement. Problème d'électricité (tableau électrique non conforme), problème de chauffage, de robinetterie, d'humidité, etc.*

*Il est nécessaire qu'un ouvrier vienne faire le tour de ceux-ci mais pas à plusieurs semaines d'intervalle et ne pas rester pour quelques minutes et faire 2 ou 3 !!!*



*Nous avons payé pour un appartement entièrement rénové et vous devez tenir vos engagements (...)*

*De plus, cela fait déjà plusieurs mois que nous essayons d'obtenir les différents papiers, factures et garanties des différents électroménagers de la cuisine, des chaudières individuelles au gaz, etc... En cas de problème, nous ne pouvons donner aucune information à la firme et nous pouvons donc pas faire jouer la garantie.*

- *les parties communes :*

- *la peinture du hall*
- *les appliques murales à chaque porte*
- *la finition de la porte d'entrée et le remplacement de la vitre*
- *la finition des boîtes aux lettres (...)*
- *LES CAVES !!!! Elles doivent être absolument vidées à l'intérieur de tout le matériel de construction qui a été entassé (...) Elles doivent être assainies et munies de vraies portes avec serrure. Actuellement personne ne peut avoir accès à sa cave !!*

*(...) nous sommes tous dégoûtés de la façon dont les choses se passent, on espérait acheter un appartement rénové et convenable et ce n'est pas le cas, vous êtes rarement disponible, toujours à l'étranger et vous ne tenez pas vos promesses. De plus, lorsqu'on apprend que vous faites travailler les ouvriers pour votre propre logement avant d'avoir fini ce chantier pour lequel nous vous avons payé, cela nous met hors de nous !!!! Nous voulons donc faire avancer rapidement les choses et obtenir de vous une date butoir fin des travaux pour pouvoir enfin être bien chez nous car pour certains cela fait 8 mois que cela dure (...) ».*

Ce courrier (retrouvé dans les archives du syndic et figurant dans les pièces annexées à l'expertise) contient une proposition de réunion pour la date du 11 février 2008 et le dossier ne révèle pas si elle a eu lieu, ni quelles en ont été les suites.

11. Le 30 juin 2009, [REDACTED] a démissionné de son poste de gérant de la SPRL Bati Louise et a cédé ses parts à concurrence de 100 % à un nouveau gérant [REDACTED] (évoqué ci-avant).
12. Par courrier du 5 juillet 2010, le syndic de l'ACP a informé [REDACTED] des désordres dans l'immeuble et de frais indispensables dont l'installation d'un téléphone dans l'ascenseur, l'évacuation de gravats dans les caves, la mise en conformité des installations électriques, la réparation de la toiture après évacuation de sacs de gravats qui y avaient été abandonnés, différents vices cachés se rapportant à l'étanchéité des canalisations, provoquant divers dégâts des eaux. Il lui demandait la copie des cahiers de charge et des PV de réception afférents aux travaux et indiquait exprimer des réserves quant au droits de la copropriété, en particulier pour l'indemnisation des frais avancés.



Après un contact téléphonique du 9 juillet 2010, l'ACP a recontacté [REDACTED] pour lui demander de prendre position.

Par courrier du 23 août 2010, l'ACP a mis [REDACTED] en demeure de répondre à tous les points repris dans le courrier du 5 juillet précité, chiffrant les différents postes.

Par courrier recommandé du 29 décembre 2010, le conseil de l'ACP Karreveld a écrit à [REDACTED] en ces termes :

*« A la suite des travaux que vous aviez effectués dans l'immeuble (construction d'un étage supplémentaire), vous aviez abandonné des gravats sur la toiture, ce qui a engendré des dommages à charge des copropriétaires (infiltrations, nécessité de réparation de la toiture). La mise en conformité de l'installation électrique et de l'éclairage dans la cave n'a jamais non plus été réalisée par vous, comme il vous incombait. Par ailleurs, divers postes demeurent également ouverts à votre charge (installation de la téléphonie dans l'ascenseur, évacuation des gravats dans les caves, fixation de la gouttière...) Sous toutes réserves (...) je vous invite à me faire savoir, par lettre en retour, si vous êtes disposés à intervenir volontairement pour prendre l'ensemble de ces frais à voire charge... ».*

Par courrier recommandé du 9 mai 2011, le nouveau conseil de l'ACP Karreveld a informé [REDACTED] du souhait de la copropriété de procéder à une expertise amiable de l'immeuble.

Faute de réaction, l'ACP a décidé d'entamer la présente procédure.

## II. La procédure

13. L'action principale originaire, mue par citation du 27 octobre 2011 par l'ACP et plusieurs copropriétaires [REDACTED]

[REDACTED] tendait à entendre condamner [REDACTED] solidairement et indivisiblement :

- au paiement provisionnel de 75.000 € à titre de dommages et intérêts pour vices de construction, malfaçons et troubles de jouissance ;
- à leur remettre les dossiers d'intervention ultérieure (DIU) à la fois pour les communs et pour les parties privatives de l'immeuble sous peine d'une astreinte de 25 € par jour de retard et par dossier à dater de la signification du jugement à intervenir ;
- aux intérêts judiciaires et aux dépens.

Ils sollicitaient avant dire droit la désignation d'un expert.



14. Par jugement du 29 novembre 2011, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a désigné [REDACTED] avec pour mission, en substance, de décrire les travaux litigieux, de dire s'ils étaient affectés de vices et de donner un avis sur les remèdes.

Par acte du 8 mars 2012, d'autres copropriétaires, [REDACTED] [REDACTED] sont intervenus volontairement à la cause.

15. Par acte du 15 mars 2012, l'ACP et consorts ont cité en intervention forcée l'architecte, [REDACTED] [REDACTED] demandant qu'il soit condamné à participer à l'expertise, et à leur payer solidairement et indivisiblement avec les consorts [REDACTED] la somme provisionnelle de 75.000 €.

Par acte du 23 mars 2012, les consorts [REDACTED] ont cité en intervention et garantie la SPRL Bati Louise.

16. Par jugement du 2 mai 2013, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a condamné [REDACTED] et Bati Louise à intervenir à la cause et a étendu la mission de l'expert Stricklesse à des questions urbanistiques, en lui demandant de :

- dire si les travaux et si les lieux après travaux étaient conformes au permis d'urbanisme délivré le 23 mars 2007 par la commune de Molenbeek-Saint-Jean et le cas échéant, décrire les défauts de conformité :
- donner un avis sur la possibilité de régulariser, les coûts de la régularisation et sur la responsabilité des infractions.

Par acte du 31 juillet 2012, [REDACTED] est intervenu volontairement.

Par acte du 15 mars 2016, [REDACTED] a repris l'instance de [REDACTED]

Par acte du 30 août 2016, [REDACTED] a fait intervention volontaire.

17. Au cours de l'expertise, la SPRL Bati Louise a été déclarée en faillite par un jugement du 10 juin 2014.

18. L'expert a déposé son rapport le 5 novembre 2015.

19. Après expertise, l'ACP et les copropriétaires sollicitaient :

- la condamnation *in solidum* de [REDACTED] et de l'architecte [REDACTED] au paiement :



- de 1.147.260,88 € à titre de réparation des appartements et de la mise en conformité de l'immeuble à charge pour les copropriétaires de se le répartir entre eux le cas échéant ;
  - d'un montant provisionnel de 46.200 €, sur un préjudice évalué à 65.000 € à titre de troubles de jouissance à [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
  - d'un montant provisionnel de 52.800 €, sur un préjudice évalué à 70.000 € à titre de troubles de jouissance à [REDACTED]  
[REDACTED]
- de leur donner acte des réserves qu'ils avaient formulées pour les démarches architecturales pour le permis d'urbanisme ;
  - de donner acte à [REDACTED] des réserves qu'ils avaient formulées pour les conséquences de leurs dégâts des eaux depuis le 6 novembre 2014 ;
  - la condamnation *in solidum* de [REDACTED] et de l'architecte Imnadine :
    - à leur remettre les dossiers d'intervention ultérieure (DIU), pour les communs et pour les parties privatives de l'immeuble, sous peine d'astreinte de 25 € par jour de retard et par dossier à défaut d'exécution volontaire dans le mois de la signification du jugement à intervenir ;
    - aux intérêts aux taux légaux successifs depuis la mise en demeure du 23 août 2010 et aux dépens.
20. [REDACTED] concluaient à l'absence de fondement de la demande principale dirigée à leur encontre et sollicitaient la condamnation de l'ACP et des copropriétaires (les demandeurs et les intervenants volontaires) aux entiers dépens.

Par voie de conclusions du 23 avril 2019, ils avaient formé une demande incidente par laquelle ils sollicitaient la condamnation de l'architecte Imnadine et de Bati Louise, *in solidum* au paiement d'1 € à titre d'indemnité et à les garantir entièrement pour toutes condamnations qu'ils pourraient encourir.

A titre subsidiaire, ils sollicitaient avant dire droit :

- la condamnation de l'architecte [REDACTED] à produire sa police d'assurance responsabilité civile couvrant le chantier litigieux sous peine d'astreinte de 150 € par jour ;
- la désignation d'un nouvel expert avec pour mission pour chaque lot de décrire les malfaçons et leurs remèdes.



Ils sollicitaient de renvoyer les demandes au rôle pour le surplus.

- 21 [REDACTED] concluait à l'absence de fondement des demandes de l'ACP et consorts dirigées à son encontre et sollicitait leur condamnation aux dépens.

A titre infiniment subsidiaire, au cas où le tribunal prononcerait une condamnation *in solidum*, [REDACTED] a formé une demande incidente par laquelle il sollicitait la condamnation de [REDACTED] en sa qualité de maître de l'ouvrage et de gérant de Bati Louise et de [REDACTED] solidairement, ou *in solidum* ou l'un à défaut de l'autre à le garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais, supérieures à sa part contributoire.

22. Par le jugement du 18 février 2020, le tribunal de première instance francophone de Bruxelles a :

- retenu la responsabilité de principe des consort [REDACTED] en leur qualité de vendeur-fabricants ou de vendeurs spécialisés, estimant qu'ils n'avaient pas livré des appartements conformes et que ces biens n'avaient pas été agréés ; il a ordonné la réouverture des débats « *afin que les parties demanderesses précisent et évaluent les préjudices propres à chacune d'elles* » ;
- déclaré la demande principale de l'ACP et des copropriétaires à l'encontre de [REDACTED] recevable mais non fondée ;
- déclaré la demande en garantie de [REDACTED] à l'encontre du [REDACTED] recevable mais non fondée ;
- déclaré la demande en garantie de [REDACTED] à l'encontre de la SPRL Bati Louise, devenue sans objet (en raison de la clôture de la faillite de cette société) ;
- déclaré la demande en garantie de [REDACTED] à l'encontre de [REDACTED] sans objet.

23. Relevant appel de cette décision, [REDACTED] sollicitent de mettre à néant le jugement entrepris.

A titre principal, ils concluent à l'absence de fondement de la demande originaires de l'ACP et des copropriétaires dirigées à leur encontre et sollicitent leur condamnation aux entiers dépens.

Ils sollicitent la condamnation de l'architecte Imnadine au paiement d'1 € provisionnel à titre d'indemnité et à les garantir entièrement pour toutes condamnations qu'ils pourraient encourir.



A titre subsidiaire, ils sollicitent avant dire droit la désignation d'un nouvel expert avec pour mission en substance de décrire pour chaque lot séparément les dégâts constatés et leurs remèdes.

Ils sollicitent de renvoyer la cause au rôle pour le surplus.

24. [REDACTED] conclut à l'absence de fondement de l'appel principal de [REDACTED] et de l'appel incident de l'ACP et il sollicite leur condamnation aux dépens des deux instances.

Il demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non recevables et à tout le moins non fondées les demandes formées à son encontre.

A titre infiniment subsidiaire, au cas où, la cour prononcerait une condamnation à son encontre, il sollicite que la demande de l'ACP et des consorts [REDACTED] soit réduite à 1 € provisionnel et la condamnation de [REDACTED] en sa qualité de maître de l'ouvrage et de [REDACTED] solidairement, *in solidum* ou l'un à défaut de l'autre à le garantir de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre en principal, intérêts et frais, et à tout le moins de celles qui excèderaient sa part contributoire.

25. L'ACP et les copropriétaires concluent à l'absence de fondement de l'appel principal de [REDACTED] et sollicitent leur condamnation aux dépens des deux instances.

Par voie de conclusions, ils ont formé un appel incident par lequel ils réitèrent leurs demandes originaires, et sollicitent, en outre, la condamnation *in solidum* de [REDACTED] de [REDACTED] et de l'architecte Imnadine au paiement d'un montant provisionnel 46.200 €, sur un préjudice évalué à 65.000 € à titre de troubles de jouissance à [REDACTED]

### III. Discussion et décision de la cour

#### A. Les vices et malfaçons faisant l'objet du litige

26. Dès le début de l'année 2008, les copropriétaires ont dénoncé des inachèvements et ou des malfaçons : il s'agit de problèmes évoqués depuis longtemps (et donc apparus peu après la prise de possession des lieux) car on lit que le courrier est un écrit qui fait suite à de nombreuses réunions (« pour la Xième fois ») et/ou contacts (on parle de rappels non suivis d'effets depuis des mois...), suivis de la visite sporadique d'un ouvrier sur place et de promesses « non tenues ».

A ce moment, sont déjà mentionnés la toiture inachevée et non étanche, la façade, non rejointoyée, des appartements privatifs non finis présentant des problèmes d'électricité, de chauffage, de robinetterie et d'humidité, un ascenseur ne répondant pas aux normes (pas de



téléphone dans l'ascenseur), des parties communes non finies (pas d'éclairage, caves encombrées de déchets de construction, etc.).

27. Dans la citation d'octobre 2011, sont dénoncés, d'une part, des désordres et inachèvements globalement semblables :

- des gravats ont été abandonnés sur la toiture entraînant des infiltrations et la nécessité de réparer la toiture ;
- la mise en conformité de l'installation électrique et de l'éclairage dans la cave n'a pas été réalisée ;
- la téléphonie n'a pas été installée dans l'ascenseur ;
- des gravats n'ont pas été évacués des caves ;
- la gouttière n'a pas été fixée ;
- l'étanchéité de la façade, des châssis et de la toiture de l'immeuble est totalement défectueuse et devrait faire l'objet de travaux de réfection ;
- les points lumineux de la cage d'escalier et l'éclairage de signalisation en plinthe sont dépourvus de branchement à la terre ;
- la robinetterie de plusieurs appartements fonctionne de manière aléatoire ;

et d'autre part, de nouveaux désordres :

- le 8 août 2009, des débordements sont survenus dans la pharmacie, qui seraient causés par une contre-pente de la conduite d'évacuation des eaux usées ;
- le 27 janvier 2010, de l'eau s'est infiltrée dans l'appartement 2B suite à un débordement dans la salle du bain du 3<sup>ème</sup> étage, qui serait dû au fait que le lavabo ne soit pas équipé d'un trop-plein et à des joints lacunaires ;
- le 21 mai 2010, de l'eau se serait infiltrée dans l'appartement 1C et dans les parties communes suite à des infiltrations depuis le 2<sup>ème</sup> étage, qui seraient dues à des joints lacunaires et à une pose de ces joints en dehors du respect des règles de l'art ;
- le 9 septembre 2010, de l'eau aurait débordé dans la cave de la pharmacie en raison d'un bouchage du collecteur ;
- le 15 novembre 2010, de l'eau se serait infiltrée par la toiture et la façade dans les appartements 4A, 4B et 4C ;
- le 9 juillet 2011, des matières fécales ont débordé dans la pharmacie, ce qui serait dû à un mauvais raccordement de la conduite verticale d'évacuation dans la gaine technique ;
- le 29 juillet 2011, des désordres ont eu lieu dans la cave commune.

28. L'expert judiciaire a relevé des désordres qu'il décrit dans un courrier du 25 janvier 2012 (annexe 23 à son rapport), ainsi qu'aux pages 9, 25, 26 et 29 de son rapport et il renvoie également aux constats effectués par les occupants aux annexes 4, 10 et 53 de son rapport.



Il est difficile de résumer ces constats - épars dans le rapport - mais la cour pointe déjà notamment :

Concernant la toiture :

L'absence de solin périmétrique et de raccords conformes aux règles de l'art entre l'étanchéité de la toiture et la corniche. Selon l'expert, cette situation contribue certainement à l'apparition des désordres dont se plaignent les occupants du 4<sup>ème</sup> étage. De plus, la toiture et l'étanchéité de la trémie d'ascenseur ne sont guère conformes aux règles de l'art en la matière (annexe 23 RE, p. 3).

L'expert a souhaité assister aux interventions destinées à remédier à ces désordres afin de constater la composition de la toiture qui couvre les deux nouveaux logements réalisés au 4<sup>ème</sup> étage.

Lors de ces travaux de démontage, l'expert a constaté la présence d'une poche d'eau de plus ou moins 4 m<sup>2</sup> située au-dessus de la chambre 2 de l'appartement au 4<sup>ème</sup> étage gauche emprisonnée entre 2 membranes d'étanchéité. La quantité d'eau évacuée a été évaluée à environ 30 l. Cette poche d'eau s'est accumulée dans une petite cuvette qui a été comblée par une couche de chape constituée d'égaline qui varie de quelques millimètres à plus ou moins 30 millimètres. Sous l'action de l'eau et des cycles de gel-dégel, la chape de fine épaisseur s'est disloquée. La configuration des lieux permet d'affirmer que la cuvette résulte d'un affaissement de la structure de la nouvelle toiture mise en place lors des travaux d'extension et que, pour tenter de remédier à la présence de cette cuvette, avant de placer ponctuellement une membrane d'étanchéité correctrice, il a été fait usage d'une chape d'égaline pour restaurer une certaine planéité de la surface supérieure de la toiture.

L'expert a également constaté que l'étanchéité mise en œuvre n'adhérait pas entièrement à son support, ledit support étant constitué d'un panneau d'aggloméré non waterproof.

L'isolation thermique et la structure sous-jacente ont été mises en œuvre sans soin et de façon non conforme aux règles de l'art.

La recherche du dispositif de remontée d'étanchéité mis en œuvre a permis de constater que le cimentage probablement hydrofuge appliqué sur le mitoyen voisin recouvre plus ou moins 12 cm de remontée d'étanchéité. Selon l'expert, une telle mise en œuvre est très loin de correspondre aux règles de l'art (page 27 du rapport).

En résumé, l'expert estime que les malfaçons sont « légion » et que la toiture au-dessus des deux nouveaux appartements doit être entièrement refaite.

Concernant la façade : une large fissure a été observée, d'une longueur de 80 cm au-dessus de la fenêtre du 3<sup>ème</sup> étage, à proximité du mitoyen 2-4.



Concernant les parties communes au sous-sol (page 9 du rapport) :

- les parties visibles des installations de plomberie suspendues au plafond des caves sont constituées de matériaux hétéroclites, présentent des contre-pentes, ne respectent ni les règles de l'art, ni les conditions d'hygiène en la matière et paraissent totalement incompatibles avec les nouvelles installations créées aux 4 étages (à savoir 3 cuisines, 3 salles de bain et 3 WC par plateau) ;
- la présence anormale d'une masse d'eau fécale stagnant dans une espèce de fosse, dont le couvercle est brisé ce qui provoque l'échappement d'effluves nauséabondes ;
- le délabrement généralisé des couloirs et de la cage d'escalier des sous-sols ;
- la totale inefficacité de l'encadrement et de la feuille de porte RF imposée dans le permis de bâtir par le Siamu.

L'expert qualifie ces sous-sols d'insalubres et de dangereux.

S'y ajoute, toujours concernant les parties communes, la problématique de l'ascenseur construit sans permis et non équipé d'une liaison téléphonique et ne reliant que le premier étage aux étages supérieurs, en sorte qu'il n'est pas accessible aux PMR. L'expert était d'avis que cet ascenseur ne pourrait pas être régularisé comme tel et qu'il faudrait le faire partir du rez-de-chaussée.

Dans les parties privatives, les désordres sont également nombreux et il n'est pas possible d'en dresser ici une liste exhaustive. On constate, entre autres, des moisissures/ponts thermiques au pourtour des nouveaux châssis, des désordres à l'installation de plomberie avec leurs conséquences (fuites, odeurs, ...) et des problèmes d'infiltrations et/ou d'humidité, spécialement dans les appartements du 4<sup>ème</sup> étage. La cour renvoie, pour un relevé plus détaillé, aux annexes 4, 10, 23 et 53 du rapport de l'expert.

Le 4<sup>ème</sup> étage intéressant également potentiellement la responsabilité de l'architecte, la cour détaille ici ce qui ressort de l'expertise et des constats du syndic et des copropriétaires.

Rappelons qu'il y a trois appartements ; deux nouvellement construits (A et C) et un préexistant (B).

Appartement 4A (lot 12) :

L'expert y relève l'apparition de cloquage de peinture et de l'enduit sur les murs de façade et d'auréoles au plafond de la salle de bains. Il note également que les parties métalliques de l'extracteur électrique présentent des traces de rouille et qu'aucun raccord concret n'a été effectué entre la membrane d'étanchéité et les conduits de ventilation qui débouchent en toiture (page 25 du rapport).



L'annexe 10 au rapport de l'expert est un descriptif des désordres établi par le syndic le 25 juin 2013. La cour y relève, pour l'appartement en question :

«

- *Appartement nouvellement construit : Situation encore empirée par rapport à la précédente visite de l'expert*
- *apparition de cloquage de la peinture et de l'enduit sur les murs de façade et aussi dans la chambre arrière donnant sur la cour*
- *idem autour de châssis du salon de la cuisine et de la chambre en façade*
- *traînées suite aux infiltrations dans la chambre arrière*
- *nouvelles infiltrations dans la chambre arrière côté mur mitoyen avec le 429A*
- *fissure au périmètre des plafonds des salons cuisine et des 2 chambres*
- *fissure au mur du hall d'entrée et de la chambre en façade*
- *infiltration depuis la salle de bain de l'appartement 4B dans la chambre en façade*
- *salle de bain taches et fissures au plafond suite à infiltration par toiture*
- *joint du lambris de carrelage dans la salle de bain*
- *le tuyau d'évacuation des gaz n'est pas fixé*
- *la chape sous le carrelage de la salle de bain présente des vides*
- *odeur d'égout dans la cuisine*
- *les propriétaires n'ont pas reçu de documents de garantie ou factures se rapportant aux différents appareils ».*

L'annexe 53 du rapport de l'expert est une lettre du 28 avril 2015 dans laquelle [REDACTED] décrit elle-même les désordres dans son appartement. Il en résulte, par rapport aux éléments précédents, que les châssis sont en train de « pourrir » dans toutes les pièces, ainsi que les meubles de cuisine.

#### Appartement 4 C (lot 14)

Il s'agit du second appartement nouvellement construit. L'expert a relevé que : « *L'occupante se plaint d'inconfort thermique ainsi que de l'apparition d'importantes auréoles aux plafonds de la chambre et de la salle de bains* ».

Dans l'annexe 10 précitée (descriptif des désordres établi par le syndic le 25 juin 2013), la cour relève :

- *« Appartement nouvellement construit : situation encore empirée par rapport à la précédente visite de l'expert*
- *infiltration d'eau et moisissure au mur de la façade arrière donnant sur la cour*
- *infiltration d'eau et moisissure aux murs entre la salle de bain et la chambre*
- *importantes auréoles au plafond de la chambre*
- *Auréoles au plafond de la salle de bain et du hall d'entrée*
- *fissure au périmètre des plafonds de salon cuisine et des 2 chambres*



- *garantie sur le châssis de la chambre : manipulation défectueuse*
- *châssis aussi très abîmé à cause des travaux : à l'époque transfert de matériaux depuis le toit ;*
- *Radiateur de la chambre défectueux*
- *dans le salon infiltration encore aggravée au niveau de la fenêtre du salon*
- *présence de vides dans la chape sous le carrelage de la salle de bain*
- *carrelages fissurés et descellés ».*

Appartement 4B (lot 13) :

Il s'agit de l'appartement qui préexistait, au 4<sup>ème</sup> étage. L'expert y a relevé :

- *« Apparition de moisissures en divers endroits des murs et plafonds*
- *Fissuration des mosaïques murales de la salle de bains ».*

Dans l'annexe 10 précitée (descriptif des désordres établi par le syndic le 25 juin 2013), la cour relève :

- *« Incursions de pigeons dans l'appartement au travers du faux plafond*
- *infiltrations courant d'air depuis le toit dans la salle de bain les chambres et le hall*
- *joints de ciment en façade*
- *garantie des châssis : infiltration d'air buée isolation vitres saturées de gouttelettes et de buée*
- *robinetterie dans la salle de bain et de la cuisine à remplacer*
- *production d'eau chaude insuffisante seulement un filet d'eau*
- *cuisine détériorée par l'humidité*
- *bris de carrelage dans la salle de bain non étanche, promesse de le remplacer*
- *dans la pièce de réserve une odeur d'égout*
- *hall d'entrée : fissure au mur et au plafond*
- *apparition de moisissures en divers endroits des murs et plafonds de l'appartement*
- *fissuration des mosaïques murales de la salle de bain ».*

L'expert a évalué les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble de façon globale. Il considère en substance que tous les travaux confiés à Bati Louise sont à refaire à l'exception des maçonneries du 4<sup>ème</sup> étage rehaussé.

Son évaluation est la suivante :

- |  |                |
|--|----------------|
| - Réparation des appartements (cf. détail p.54 RE)                 | 1.100.000,00 € |
| - Démarches architecturales permis d'urbanisme                     | 6.000,00 €     |
| - Démarches architecturales et notariales pour modification du rez | 18.000,00 €    |
| - Modifications affichage publicitaire et volet                    | 2.500,00 €     |
| - Suppression cheminées en façade                                  | 42.000,00 €    |



|   |                    |
|---|--------------------|
| - Modification configuration du rez     | 70.000,00 €        |
| - Modification mécanique de l'ascenseur | <u>20.000,00 €</u> |
|   | 1.258.500,00 €     |

Il considère que les troubles de jouissance subis sont de 300 € à 400 € par mois et par appartement.

L'ACP et les copropriétaires mettent en cause la responsabilité *in solidum* de l'architecte et des époux [REDACTED] pour l'ensemble de ces postes. Ils réduisent toutefois leur demande à 1.147.260,88 € au lieu de 1.258.500 € car l'ascenseur a pu être régularisé en l'état.

**B. Qualification de la convention conclue entre les consorts [REDACTED] et les demandeurs originaires – Recevabilité et fondement de l'action principale originaire et des interventions volontaires des copropriétaires contre les époux [REDACTED]**

29. La qualification de la convention conclue entre les consorts [REDACTED] d'une part et les différents acquéreurs des lots de l'immeuble après sa rénovation d'autre part, a une incidence sur plusieurs questions touchant à la recevabilité et au fondement de l'action, en termes de délais et de garanties, et c'est pourquoi la cour l'aborde en premier lieu.
30. Le premier juge a qualifié l'opération de vente et considéré que les appelants avaient la qualité de vendeurs professionnels, voire de vendeurs spécialisés, tenus de délivrer une chose conforme et exempte de vices, et soumis à la garantie des vices cachés, nonobstant toute clause contraire. Il a écarté la qualification de promotion immobilière, au motif que les appartements existaient au moment de leur achat.

Les appelants considèrent qu'ils sont de simples particuliers ayant effectué une opération d'achat suivie de ventes, à titre privé, simplement pour faire fructifier leur patrimoine, et que la clause exonératoire de la garantie des vices contenue dans les différents actes conclus avec les acquéreurs doit s'appliquer. Les appelants considèrent n'être liés que par les obligations d'une vente de droit commun. Ils plaident que les biens ont été délivrés conformes, ce qui aurait été reconnu par les acquéreurs qui en ont pris possession et les ont agréés tels quels et que, s'agissant de vices cachés, le bref délai est largement dépassé. Ils contestent la qualité de promoteur ou de vendeur professionnel dans leur chef ainsi que l'application de la garantie décennale.

L'ACP et les différents copropriétaires, tout comme l'architecte Imnadine, considèrent que l'opération réalisée par les parties [REDACTED] s'analyse en une promotion immobilière et



que les appelants sont tenus à une obligation de résultat, et à la garantie décennale. Subsidairement, ils demandent la confirmation du jugement dont appel.

### Promotion

31. Il n'existe pas de définition légale de la promotion. La promotion immobilière peut prendre différentes formes, selon que le promoteur est un entrepreneur qui réalise l'ensemble de la construction pour le compte de son client (promotion-construction), qu'il fait bâtir l'immeuble pour son propre compte, mais dans le but de le vendre, soit en cours de construction, soit à son achèvement (promotion-vente) ou que, n'étant ni constructeur, ni vendeur, il prend en charge « *l'ensemble des opérations en vue de fournir un ouvrage 'clé sur porte' pour un prix forfaitaire et dans un délai déterminé, mais sans procéder aux travaux ni conclure de contrats d'entreprise* » (promotion -organisation) ( [REDACTED] *La responsabilité des professionnels de la construction*, Kluwer, 2009, n° 311 et suivants, p.189 ; [REDACTED] « Les responsabilités du promoteur immobilier », in *Responsabilités des intervenants immobiliers*, Y. Ninane (coord.), Limal, Anthémis, 2015, pp. 122-123 ; [REDACTED] [REDACTED] [L'accès à la propriété et la rénovation] *Construire, rénover, transformer*, Kluwer, 2024, n° 591 et suivants, p. 223).

Il n'est guère aisé de définir le contrat de promotion. Selon certains auteurs, il s'agit d'un contrat ou d'un ensemble de contrats « *par lequel une personne s'engage à procurer, selon un programme qui doit être précisément déterminé, un immeuble futur, achevé ou presque achevé, en se réservant l'initiative et la maîtrise du projet à ses différents stades, dans le but de retirer un bénéfice de la vente du terrain et/ou du coût réel des travaux* » (définition citée par [REDACTED] « Les responsabilités du promoteur immobilier », in *Responsabilités des intervenants immobiliers*, [REDACTED] (coord.), Limal, Anthémis, 2015, pp. 123-124). Ces auteurs estiment par ailleurs qu'il y a promotion « *lorsque le pouvoir d'initiative appartient au promoteur, qui propose des services globalisés et conserve la maîtrise juridique et financière du projet* » (*Ibid.*, p. 124).

Tant ces définitions que l'existence même d'une obligation de résultat dans le chef du promoteur impliquent cependant que l'acquéreur final de l'immeuble soit identifié et ait conclu un contrat avec le promoteur avant que la construction ne soit terminée.

Il est en tous cas unanimement reconnu que le promoteur assume une obligation de résultat quant à la délivrance d'un bien exempt de vices. Ceci s'explique du fait, d'une part, que le promoteur a la maîtrise des moyens à mettre en œuvre et, d'autre part, que l'accord de volonté se forme sur une mission globale, comparable à la vente d'un produit fini. Eu égard à cette obligation de résultat, le promoteur répond vis-à-vis de son client non seulement des fautes commises par les constructeurs (architectes, ingénieurs, entrepreneurs, géomètres) auxquels il fait appel mais également des désordres qui ne seraient pas imputables à une



faute de ces constructeurs et dont il ne pourrait s'exonérer par la démonstration d'une cause étrangère libératoire. Il assume en cela les risques de l'opération [REDACTED] [REDACTED] *op. cit.*, n° 314, p.192).

Après l'agrément de l'ouvrage par le client du promoteur, celui-ci reste responsable des ouvrages réalisés. Le régime de cette responsabilité dépend du type de promotion en cause et sera, selon les cas, calquée sur celle du vendeur professionnel ou sur celle de l'entrepreneur, suivant que le contrat de promotion est vu comme une forme de contrat de vente ou une forme de contrat d'entreprise.

Le promoteur-vendeur n'est pas tenu à la responsabilité décennale des constructeurs, sauf le cas particulier du promoteur-vendeur soumis à loi Breyne [REDACTED] [REDACTED] *op. cit.*, n° 314, p. 192).

32. En l'espèce, un faisceau d'éléments concordants conduit la cour à qualifier la convention conclue de contrat de promotion, impliquant une obligation de résultat, celle de délivrer, après les travaux entrepris à l'initiative du promoteur et sous sa direction, un bâtiment exempt de vices.

La cour relève :

- [REDACTED], au travers de la SPRL Bati Louise, créée uniquement pour l'occasion, la double casquette de maître de l'ouvrage et d'entrepreneur : c'est en réalité lui qui, au travers de la société dont il est l'organe jusqu'en 2009, réalise les travaux nécessaires à la revente des différents lots. [REDACTED] était, au moment de sa constitution et jusqu'en 2009, l'unique actionnaire et gérant de Bati Louise (pièce 13 du dossier de l'ACP qui mentionne, en 2009, la cession par [REDACTED] de l'ensemble des parts sociales à [REDACTED] donc détenues auparavant uniquement par [REDACTED] qui était aussi l'unique gérant). Les affirmations des appelants selon lesquelles [REDACTED] ne se serait chargé que de tâches administratives au sein de la société Bati Louise, tandis que [REDACTED] aurait suivi les travaux de rénovation, ne sont nullement étayées et du reste, pas pertinentes, puisque [REDACTED] n'apparaissait pas comme un organe ou actionnaire de cette société, avant 2009. Au moment de la réalisation des travaux litigieux, seul [REDACTED] a assumé, en droit, la direction de la société en charge des opérations de rénovation ;
- La SPRL Bati Louise n'avait pas, au moment de la construction, d'autre client que [REDACTED] (cf. la numérotation des factures qui se suivent pendant toute la durée des travaux) et, à peine deux ans après la réalisation du projet, [REDACTED] se retire, en 2009, de cette société : celle-ci n'est donc que l'instrument de son projet de construction suivie de vente à la découpe ;
- la chronologie rapide des événements entre novembre 2005 (achat d'un immeuble de rapport) et la revente de celui-ci par lots pendant l'été 2007, après la rénovation menée en moins d'un an et rédaction d'un acte de base, montre bien qu'il s'agit



- d'une opération uniquement destinée à réaliser un profit grâce à la vente par lots séparés après les travaux ;
- l'ampleur du projet, qui inclut l'achat de tout un immeuble, la rénovation de dix appartements existants et la création de deux autres en vue de leur revente après division de l'immeuble est un autre indice du fait qu'il ne s'agit pas d'un simple investissement réalisé à titre privé par deux particuliers ;
  - [REDACTED] a la maîtrise totale du projet, à savoir l'achat de l'immeuble en novembre 2005, l'introduction de la demande de permis, la conclusion des conventions nécessaires à la rénovation, la rehausse du bien pour créer deux logements, la division de l'immeuble et, enfin, la revente de tous les lots ;
  - [REDACTED] l'unique interlocuteur de l'ACP depuis 2008 (le courrier de 2008 et les mises en demeure de 2010 émanant des copropriétaires lui sont exclusivement adressés) et n'a pas contesté, à l'époque, cette mise en cause à titre personnel.

La date de conclusion des compromis de vente sous seing privé conclus entre [REDACTED] et [REDACTED] d'une part et les acquéreurs des différents lots d'autre part, n'est pas connue, ni l'état de l'immeuble à ce moment.

Cependant, il y a bien eu des contacts entre [REDACTED] et [REDACTED] et les différents acquéreurs avant l'achèvement de tous les travaux.

En effet, presque tous les actes authentiques de vente produits sont antérieurs à la dernière facture émise par Bati Louise, qui est du 14 octobre 2007, puisqu'ils datent de juin-juillet 2007 et de septembre 2007 (un seul acte). Il n'y a que l'acte relatif au rez-commercial « Pharmacie de Karreveld », qui est postérieur à la dernière facture de Bati Louise, puisqu'il est daté de novembre 2007.

Cela signifie que Bati Louise a encore facturé des travaux pendant presque trois mois après la date de la plupart des achats.

Contrairement à ce que soutiennent [REDACTED] la réception provisoire intervenue le 17 avril 2007 ne constate pas l'achèvement de tous les travaux mais seulement de la partie confiée à l'architecte Imnadine, à savoir le gros-œuvre de la rehausse de l'immeuble au 4<sup>ème</sup> étage.

Or, la rénovation confiée à Bati Louise et les ventes portaient sur des appartements complètement finis et habitables, dotés de nouveaux châssis, nouveaux équipements sanitaires (salles de bains et WC), nouvelles cuisines, nouveaux revêtements (murs et sols).

Ces éléments n'ont fait l'objet d'aucun document actant leur réception, que ce soit entre [REDACTED] et Bati Louise ou entre les acquéreurs finaux et les époux [REDACTED]

L'examen des différents actes de vente produits montre en outre que :

PAGE 01-00004153385-0023-0048-03-01-4



- dans l'acte conclu avec [REDACTED] les vendeurs se sont soumis à l'obligation d'exécuter certains travaux ou de garantir des réparations effectuées en suite de dégâts des eaux ;
- dans l'acte conclu avec [REDACTED] il est prévu que le vendeur équipe la cuisine d'un four, d'une taque au gaz, d'un frigo et d'un micro-onde et qu'il procède à la mise en service de l'ascenseur et de la vidéophonie ;
- dans l'acte conclu avec [REDACTED] il est également prévu que le vendeur effectue différents travaux de finition (placement d'une cuisine équipée, d'un vidéophone, d'une salle de bains équipée, un parquet de type quick-step, une chaudière, trois radiateurs).

Enfin et surtout, en 2008, les acquéreurs ont invoqué, dans un courrier dont la réception est contestée mais pas le contenu, l'engagement du vendeur d'effectuer ou de poursuivre certains travaux qui étaient restés inachevés et ce, après la conclusion des ventes.

En effet, comme repris dans l'exposé des faits, les copropriétaires ont, entre le 25 janvier 2008 et le 11 février 2008, voulu interpeller [REDACTED] (avec copie à son notaire) en ce qui concerne des travaux restant à effectuer, notamment relatifs à la toiture à terminer, à la façade du bâtiment (non entièrement rejointoyée), à des finitions à réaliser dans les appartements et l'évacuation des gravats dans les caves (lettre produite en annexe 3 d'un courrier du 10 octobre 2015 de [REDACTED] à l'expert judiciaire – pièce 58 jointe au rapport final, annexe 3).

A supposer que ce courrier, dont la réception est contestée par les appelants, n'ait pas été envoyé, son contenu n'est pas remis en cause en tant que tel (il est même invoqué par les parties appelantes pour dater l'apparition des vices) et il en résulte que la compréhension de l'opération par les propriétaires à l'époque est bien celle d'une opération de promotion assumée par le vendeur, [REDACTED] considéré comme tenu à une obligation de mener à bien les travaux de rénovation jusqu'à leur terme, et non comme un simple vendeur :

*« (...) on espérait acheter un appartement rénové et convenable et ce n'est pas le cas, vous êtes rarement disponible, toujours à l'étranger et vous ne tenez pas vos promesses. De plus lorsqu'on apprend que vous faites travailler les ouvriers<sup>1</sup> pour votre propre logement avant d'avoir fini ce chantier pour lequel nous vous avons payé<sup>2</sup>, cela nous met hors de nous !!! Nous voulons donc faire avancer rapidement les choses et obtenir de vous une date butoir de fin des travaux<sup>3</sup> pour pouvoir enfin être bien chez nous car pour certains cela fait 8 mois que cela dure ! (...) ».*

---

<sup>1</sup> Souligné par la cour.

<sup>2</sup> *Idem.*

<sup>3</sup> *Idem.*



De tout cela, la cour déduit que les acquéreurs des différents lots étaient identifiés avant que la rénovation ne soit totalement achevée. Même après la vente, le promoteur était appelé à poursuivre son œuvre de rénovation, manifestement non achevée en ce qui concerne les parties communes (gravats dans les caves, finitions des parties communes pas terminées, remarques de réception de la toiture pas levées, etc.).

Selon l'avis de l'expert, lors de la remise des clés aux occupants, les lieux litigieux présentaient les conditions apparentes et nécessaires pour être provisoirement réceptionnés et habitables (son rapport page 52) : cela est possible en ce qui concerne les parties privatives et c'est la raison pour laquelle, il n'est pas suffisamment établi que l'opération relève de la loi Breyne (dont aucune des parties en cause ne considère qu'elle serait d'application). Toutefois, les parties communes n'étaient pas complètement achevées en raison de la présence de déchets de construction dans les caves (qualifiées par l'expert d'insalubres et de dangereuses), de l'absence d'éclairage et de finitions de celles-ci, d'un ascenseur sans installation de secours pour communiquer avec l'extérieur, d'une façade non rejointoyée, d'un hall non peint, de débris de construction laissés en toiture, etc.

Mme Imsig, même si son rôle est plus limité, suit le sort de [REDACTED] au niveau de la qualification de l'opération à laquelle elle a accepté de participer (par l'acquisition de l'immeuble et sa revente par lots séparés), qualification d'une seule et même opération qui n'est pas « divisible », et donc, elle assume solidairement les mêmes obligations et responsabilités que son époux.

#### *Conséquence de la qualification en contrat de promotion*

33. Il s'agit ici d'un contrat de promotion-vente car les époux [REDACTED] ont bâti pour leur propre compte et avaient l'intention de vendre le bâtiment à la découpe après son achèvement.

[REDACTED] sont, du fait de la qualification retenue par la cour, tenus à une obligation de résultat portant sur la délivrance d'un bien exempt de vices.

La clause d'exonération de la garantie des vices cachés contenue dans les actes authentiques de vente et qui revient à vider de son contenu l'engagement du promoteur de délivrer un bien rénové exempts de vices, n'est donc pas applicable.

Par contre, s'agissant d'une vente qui n'est pas soumise à la loi Breyne, les promoteurs-vendeurs ne sont pas soumis à la garantie décennale.

La convention des parties reste soumise au droit commun de la vente pour le surplus.

#### *Obligation de délivrance – action en garantie pour des vices cachés*



34. Pour rappel, le premier juge a considéré que les vendeurs n'avaient pas exécuté leur obligation de délivrer une chose conforme à la chose vendue.
35. En vertu de l'article 1604 de l'ancien Code civil, le vendeur est tenu de délivrer à l'acheteur une chose conforme au contrat. La délivrance de la chose peut se définir comme l'accomplissement des actes nécessaires à la mise à la disposition de l'acheteur d'une chose qui corresponde à tous égards à la chose vendue, tant en quantité qu'en qualité.

Selon un arrêt de la Cour de cassation du 9 octobre 2006 : « *La chose livrée n'est pas conforme à la chose convenue lorsqu'elle est affectée d'un vice apparent qui peut être décelé par un examen attentif mais normal immédiatement après la livraison et qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée* » (Cass., 9 octobre 2006, RG n°C.05.0276 F, [www.juportal.be](http://www.juportal.be)).

L'acheteur ne peut rester passif au moment de la délivrance de la chose, il doit procéder à un examen attentif de celle-ci et dénoncer rapidement les vices apparents. S'il se tait, il est présumé accepter lesdits défauts apparents.

Après agrégation de la chose, l'acheteur perd la possibilité d'exercer un recours sur la base de l'obligation de délivrance [REDACTED]. L'obligation de délivrance de la chose vendue en droit commun de la vente », *R.G.D.C.*, 2022, liv. 4, 187-204, n° 11, p.192, spéc. p. 194 ; [REDACTED] « Les garanties du vendeur dans la vente immobilière et les clauses qui s'y rapportent », in Conseil francophone du Notariat belge (dir.), *Conseil francophone du notariat 2020-2022 – Deux ans de formation*, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 337-368, spécialement, n°10, p.341).

L'action pour manquement à l'obligation de délivrance et l'action en garantie des vices cachés sont exclusives l'une de l'autre. Lorsque le vice, fût-il un défaut de conformité, est caché et n'était pas décelable au moment de l'agrégation, la seule action ouverte est l'action en garantie des vices cachés, qui doit être introduite à bref délai (Cass., 6 janvier 2022, RG n°C.21.0165.N, [www.juportal.be](http://www.juportal.be)).

L'article 1641 de l'ancien Code civil dispose à ce sujet que le vendeur est « *tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus* ».

L'action en garantie doit, conformément à l'article 1648 de l'ancien Code civil, être « *intentée par l'acquéreur, dans un bref délai, suivant la nature des vices rédhitoires, et l'usage du lieu où la vente a été faite* ». L'examen de la genèse de la garantie des vices cachés et de l'exigence de bref délai révèle que celle-ci s'est imposée moins pour des raisons probatoires que par la volonté d'assurer la sécurité du commerce et d'éviter de laisser le vendeur trop longtemps dans l'expectative [REDACTED]



quelques délais emblématiques du contrat de vente », in *Contrats spéciaux*, coll. Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2013, pp. 92-96).

Si une controverse demeure quant à la nature du bref délai visé par cette disposition (délai de prescription ou délai préfix), il n'est toutefois pas contesté, à tout le moins contestable, que le non-respect de ce délai permet au vendeur de soulever une fin de non-recevoir (A. Decroës, « Les délais préfix (ou de forclusion) », *J.T.*, 2007, p. 872 ; [REDACTED], «Chapitre 2 - La prescription comparée à des institutions similaires » in Tome VI – La prescription, Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 55-56 ; Mons, 15 novembre 2018, RG n°2017/RG/800, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)).

Afin de déterminer si, dans un cas d'espèce, le bref délai a été respecté, il convient d'avoir égard à toutes les circonstances de la cause, et notamment à la qualité des parties, à la nature de la chose vendue, au type de vice, aux usages ou aux actes judiciaires ou extrajudiciaires posés par les parties, notamment l'existence éventuelle de pourparlers entre elles (Cass., 23 mars 1984, Cass., 29 janvier 1987, *Pas.*, I, p. 624 ; [REDACTED] « L'exigence du « bref délai » dans l'action en garantie contre les vices cachés », *J.T.*, 2013/29, n° 6531, p. 560 ; [REDACTED] Le défaut de la chose vendue selon le droit 'commun' de la vente (article 1602 à 1649 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, Anthémis, 2015, pp. 24-25 et les références citées). Il s'agit donc de « mesurer la diligence avec laquelle le demandeur a (ou non) agi à l'aune de tous les éléments de l'espèce » [REDACTED] *op. cit.*, p. 56). La jurisprudence admet rarement un délai supérieur à un an [REDACTED] *op. cit.*, p. 563 et les réf. citées ; voy. également [REDACTED] « Le « bref délai » en matière de garantie des vices cachés : le temps de quelques réflexions », *For. Ass.*, 2017/5, p. 105-106, qui recense des décisions retenant un délai oscillant entre six et dix mois).

Enfin, si la question est également controversée, il est majoritairement admis actuellement que le délai débute en principe à partir du moment où le vice a été découvert [REDACTED] *op. cit.*, pp. 24-25 et les références citées), ou à tout le moins à partir du moment où l'acheteur a pu légitimement avoir pris connaissance du vice [REDACTED] *Droit des contrats spéciaux*, Waterloo, Kluwer, 2014, p. 161 ; [REDACTED] *cit.*, p. 563). Il n'est, cependant, pas facile de déterminer à quel moment l'acquéreur est censé avoir pris connaissance du vice. A cet égard, la seule survenance d'un phénomène indésirable ne suffit pas et il faut tenir compte des mesures d'investigation de sa cause prises par l'acquéreur, à tout le moins s'il a fait preuve de diligence (voy. les réf. citées par [REDACTED] *op. cit.*, pp. 105-106).

36. En l'espèce, les appelants situent la délivrance du bien au moment de la remise des clés des différents lots, lors de la passation des actes authentiques. Ils invoquent, à cet égard, l'article 1605 de l'ancien Code civil qui prévoit que l'obligation de délivrer un immeuble vendu est remplie au moment de la remise des clés. Ils en déduisent qu'est seule ouverte aux



acquéreurs une action en garantie pour les vices cachés et que le bref délai est largement dépassé, s'agissant de vices dont certains remontent à 2008.

En l'espèce, les différentes clauses des actes authentiques indiquent que les acquéreurs acceptent le bien dans l'état où il se trouve, qui leur est bien connu : tous ces actes font totalement abstraction de l'état, pourtant visible, dans lequel se trouvaient l'ascenseur et les caves et contiennent l'acceptation de l'immeuble dans son état apparent, et ce, alors même que des travaux y étaient encore en cours (cf. factures de Bati Louise) et que les appelants avaient notamment fait la promesse aux différents acquéreurs de passer une 2<sup>ème</sup> couche de peinture dans les parties communes (annexes 4 et 10 au rapport d'expertise - descriptifs des désordres et lettre de 2008 en annexe 58 au dit rapport).

Si des manœuvres et la mauvaise foi des vendeurs sont invoqués subsidiairement par l'ACP et les copropriétaires en page 13 de leurs conclusions d'appel (dans le chapitre relatif à la question des vices cachés), ce point n'est nullement développé et ne répond pas à la question de l'agrément des vices apparents au moment de la prise de possession des appartements.

La cour en déduit que les vices qui étaient apparents au moment de la prise de possession des lieux en 2007 sont couverts, à moins que les vendeurs ne se soient engagés à les corriger, comme ce fut le cas dans certains actes de vente ou concernant certaines finitions des parties communes (cf. supra).

La cour en déduit que, vis-à-vis de [REDACTED] l'action ne peut être fondée que sur la garantie des vices cachés et que le bref délai dont question à l'article 1648 de l'ancien Code civil est d'application.

Aux vices dénoncés dès 2008 par les copropriétaires, s'en sont rajoutés d'autres, qui sont apparus ultérieurement, tels que, par exemple, l'absence de permis d'urbanisme couvrant l'ascenseur, les vices à la toiture découverts par l'expert lors de ses investigations destructrices, les moisissures et champignons, la dégradation des enduits et peintures dans les différents appartements, les raccordements non conformes de la plomberie.

Pour ceux-ci, la cour considère que les acquéreurs ont agi suffisamment rapidement à partir de leur découverte, en lançant citation en octobre 2011, après la mise en demeure du syndic du 5 juillet 2010, et ce, compte tenu à la fois de l'apparition progressive, au fil du temps, de désordres successifs, dont la plupart impactaient les parties communes, du fait que la nature et l'ampleur exactes de ces désordres n'ont pu être déterminées qu'au fil du temps, des difficultés inhérentes à toute copropriété pour mettre en place une action recevant l'accord d'une majorité suffisante et du souhait des copropriétaires, dans un premier temps, de privilégier une solution concertée.



37. A titre surabondant, il est utile de préciser, comme le relève l'architecte [REDACTED] que la responsabilité pénale de [REDACTED] en tant que gérant de la SPRL Bati Louise est également en cause, à tout le moins, dans la mesure où :

- les travaux au quatrième étage ont été entamés et quasiment achevés sans permis d'urbanisme préalable et sans le concours d'un architecte qui n'a pu vérifier leur conformité aux règles de l'art,
- les travaux à l'ascenseur ont été réalisés sans permis préalable et, à nouveau, sans le concours d'un architecte qui aurait pu vérifier leur conformité aux normes en vigueur.

Pour tous les postes de dommage touchant aux malfaçons affectant le 4<sup>ème</sup> étage nouvellement construit et l'ascenseur, résultant d'infractions pénales, le cumul des responsabilités extracontractuelle et contractuelle est donc permis, au moins pour [REDACTED] et autoriserait sa mise en cause nonobstant le dépassement du bref délai, s'il devait être constaté.

38. La cour conclut de l'ensemble de ce qui précède que l'action des demandeurs originaires à l'encontre de [REDACTED] n'est pas tardive et qu'ils doivent intervenir pour tous les vices cachés dont se plaignent les acquéreurs des différents lots qui se trouvent en lien causal avec la mauvaise réalisation des travaux définis dans le devis de Bati Louise du 1<sup>er</sup> décembre 2006 ainsi que des travaux de réalisation de l'ascenseur.

La cour ne retient pas la responsabilité de [REDACTED] pour tous les vices cachés du bâtiment car les copropriétaires n'ont pas acheté un immeuble neuf mais un immeuble rénové : les postes qui découlent de l'usure normale du bâtiment, dans ses parties non rénovées, ou de l'entretien de celui-ci après 2007, ne relèvent pas de la responsabilité des promoteurs.

### **C. Recevabilité et fondement de l'action des demandeurs originaires et intervenants volontaires contre l'architecte Imnadine**

39. En leur qualité d'acquéreurs des différents lots composant l'immeuble, les copropriétaires de l'immeuble sis avenue Karreveld sont devenus titulaires des garanties dont disposaient [REDACTED] à l'encontre de l'architecte. Ces garanties leur ont été transmises en qualité d'accessoires de l'immeuble vendu.

[REDACTED] a été cité en intervention forcée le 15 mars 2012.

Il répond des vices cachés et des vices décennaux relevant de sa responsabilité d'architecte dans le cadre de la mission partielle qui lui a été confiée.



Cette mission couvre le gros-œuvre en ce compris le placement des châssis car, si l'article 1<sup>er</sup> du contrat d'architecture vise les « travaux de gros-œuvre pour la rehausse d'un immeuble », sans autre précision, l'article 7 de cette convention, relatif aux honoraires prévoit que ceux-ci se calculent sur « toute dépense que le maître de l'ouvrage fera pour la réalisation des travaux nécessaires à la destination du bien et ce jusqu'à l'achèvement des grosses œuvres et du placement des châssis ».

Certes, le contrat d'architecture prévoit que « La réception provisoire accordée aux entrepreneurs, fût-ce avec réserve, constituera le point de départ de la garantie décennale pour les travaux de nature à engager celle-ci conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

*Cette réception provisoire décharge l'architecte des vices cachés non concernés par l'article 1792 ».*

C'est à juste titre que le premier juge a écarté cette dernière disposition qui revient à priver les maîtres de l'ouvrage de tout recours pour les défauts qui ne sont pas apparents au moment de la réception provisoire des travaux, sauf s'il s'agit de vices relevant de la responsabilité décennale de l'architecte. Autrement dit, l'architecte n'encourt aucune responsabilité pour ses manquements en terme de conception et de contrôle de l'exécution des travaux qui demeurent cachés pour le maître de l'ouvrage, sauf les vices décennaux.

A propos des clauses limitant la responsabilité de l'architecte en raison des vices véniels affectant l'ouvrage, la Commission des clauses abusives conclut que :

*« Pour autant qu'on s'en tienne à une interprétation stricte de l'article 1792 du Code civil, seuls les défauts mettant en danger la stabilité du bâtiment sont couverts par la responsabilité décennale et tous les autres défauts ne sont plus, selon la clause, couverts après un an. Ceci signifie par exemple que le non fonctionnement du chauffage central d'un coût de 25.000 euros n'est plus couvert après un an.*

*De telles limitations dans le temps sont abusives au sens de l'article 1.b) de l'annexe à la loi 'professions libérales' ».*

(Commission des clauses abusives, Avis n° 26 du 16 décembre 2009 sur les clauses contractuelles dans les contrats entre un architecte et son client, Bruxelles, SPF économie, 2009).

Une telle prise de position paraît transposable à la clause litigieuse en ce qu'elle supprime de manière totale et immédiate tout droit d'action des maîtres de l'ouvrage à l'encontre de l'architecte, sauf en cas de vice décennal. Cette clause, en ce qu'elle concerne les vices cachés véniels, est abusive, et partant nulle, l'architecte ne pouvant s'en prévaloir.



Partant, l'ACP et les copropriétaires, sont fondés à invoquer à l'encontre de l'architecte les éventuels vices cachés véniels apparus postérieurement à la réception provisoire des travaux, pour autant que soit respecté le délai utile.

40. Si l'article 1648 de l'ancien Code civil est inapplicable au contrat d'entreprise (Cass., 15 septembre 1994, *Pas.*, p. 730, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1068, note [REDACTED] *J.T.*, 1995, p. 68, *R.G.A.R.*, 1995, p.12471), il résulte néanmoins d'une jurisprudence constante que l'action du maître de l'ouvrage fondée sur un vice caché doit être introduite dans un délai utile à partir de la découverte du vice (voy. [REDACTED] « Inédits du droit de la construction III (troisième partie) », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1660) et ce, tant à l'égard de l'entrepreneur que de l'architecte [REDACTED] *L'architecte*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 455).

Tel ne sera pas le cas si l'écoulement du temps depuis la découverte des vices empêche toute constatation du défaut, de sa cause et du lien causal entre la faute et le dommage (O. [REDACTED] « Le défaut de l'ouvrage réalisé », in *Les défauts de la chose*, [REDACTED] (coord.), [REDACTED] Anthémis, p. 216 et les réf. citées) ou s'il est à ce point long qu'il ne pourrait s'interpréter autrement que par l'acceptation de la situation vicieuse (Bruxelles, 8 juin 2006, *J.T.*, 2007, p. 382).

Le juge du fond constate en fait et, partant souverainement, si l'action résultant des vices cachés a été intentée en temps utile (Cass., 8 avril 1988, *Pas.*, I, p.921; Cass., 15 septembre 1994, *Pas.*, p. 730, *J.L.M.B.*, 1995, p. 1068, note [REDACTED] ; *J.T.*, 1995, p. 68, *R.G.A.R.*, 1995, p. 12471; Liège, 19 décembre 1997, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1844 ; Mons, 3 septembre 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1203).

En tout état de cause, la responsabilité pour vices cachés véniels se prescrit, conformément à l'article 2262bis du Code civil, par dix ans à dater de la réception-agréation des travaux.

Le délai utile endéans lequel une action au fond relative à des vices cachés véniels doit être introduite est un délai raisonnable après la prise de connaissance du vice ; ce caractère raisonnable du délai doit être apprécié *in concreto* en tenant compte des circonstances spécifiques de la cause, telles que notamment la nature du vice, les actes des parties, par exemple les tentatives de réparation et la manifestation progressive du vice. La question est de savoir si le délai écoulé entre la connaissance du vice et l'introduction d'une action au fond peut être considéré comme une acceptation implicite du vice par le maître de l'ouvrage (cfr not. Anvers, 13 septembre 2021, *T.B.O.*, 2021, liv. 5, 308).

41. L'architecte estime que l'action formée à son encontre par l'ACP et les copropriétaires est tardive car introduite après l'expiration du délai utile applicable en matière de contrat d'entreprise et d'architecture.
42. La cour précise d'emblée que les vices affectant la toiture du 4<sup>ème</sup> étage surélevé qui faisait l'objet de la mission de l'architecte sont de nature décennale : la toiture, telle que réalisée



ne répondait manifestement pas aux règles de l'art et n'était pas étanche, au point qu'elle devait être totalement reconstruite.

La responsabilité décennale visée par l'article 1792 de l'ancien Code civil concerne les vices de construction qui sont de nature à mettre en péril la stabilité ou la solidité de tout ou partie d'un bâtiment (Cass., 18 octobre 1973, *Pas.*, 1974, p. 185 ; Cass., 18 novembre 1983, *Pas.*, 1984, p. 303). Tel peut-être le cas d'infiltrations d'eau (voy. les réf. citées par [REDACTED] « Section 2 - L'ordre public à travers le droit de la construction » in *Droit de la construction*, Bruxelles, Éditions Larcier, 2016, p. 69). A cet égard, il n'est pas nécessaire que la solidité ou la stabilité soient actuellement mises en danger : sont de nature à entraîner la responsabilité décennale les vices susceptibles de porter atteinte, fût-ce à long terme et de façon insidieuse, à la solidité, à la stabilité et à la conservation des parties maîtresses du bâtiment (Bruxelles, 19 novembre 2004, *J.L.M.B.*, 05/347, « Inédits de droit de la construction », *J.L.M.B.*, 2006, p. 1675 ; voy. également [REDACTED] « Les infiltrations d'eau et la responsabilité décennale: un sujet qui fait couler beaucoup d'encre », *E.&D.-T.&A.*, 2018/1, pp. 7-10).

En l'espèce, les vices graves affectant cette toiture, tels que décrits par l'expert, sont bien de nature à affecter la solidité et la stabilité du bâtiment, la toiture est un élément structurel de l'immeuble qui assure la pérennité de la construction.

Le fait que les infiltrations se soient limitées au 4<sup>ème</sup> étage ne remet pas ces constats en cause : le 4<sup>ème</sup> étage est, à lui seul, une nouvelle construction et les infiltrations qui y ont été constatées n'ont fait que s'aggraver (voir les constats successifs du syndic) au point qu'elles menaçaient la solidité de tout cet étage (châssis en train de pourrir, notamment).

43. La conséquence du caractère décennal de ces vices est également que la clause prévue à l'article 3.1 du contrat d'architecture, qui prévoit que : « *Le maître d'ouvrage s'interdit de faire supporter par l'architecte les conséquences financières des erreurs, retards et fautes des autres participants à l'acte de construire* » n'est pas d'application.

La responsabilité décennale de l'architecte touche à l'ordre public et il est tenu d'en répondre entièrement et d'assumer toutes les conséquences de ses manquements, en ce compris dans le cas où des tiers ont commis des fautes concurrentes à l'origine du même dommage, et ce, nonobstant toute clause contraire. En d'autres termes, pour les vices touchant à la toiture et leurs conséquences, l'architecte est tenu *in solidum* aux côtés des époux Thami-Imsig, à la réparation de l'intégralité des dommages en lien causal avec les fautes qu'il a commises, même si ces dommages sont également la résultante des fautes/manquements commis par les consorts [REDACTED]

44. Surabondamment, la cour relève qu'une partie de ces vices n'ont été révélés dans toute leur ampleur qu'à la suite des travaux destructifs réalisés pendant l'expertise. En ce sens, ils étaient de toute façon cachés et le bref délai a été respecté pour ces derniers.



La réception provisoire des travaux étant intervenue le 17 avril 2007, l'action de l'ACP, introduite le 15 mars 2012 est recevable pour les désordres à la toiture et leurs répercussions dans les appartements du 4<sup>ème</sup> étage, en ce compris celui qui préexistait à cette réception.

45. L'architecte [REDACTED] a commis plusieurs fautes en ce qui concerne l'exécution de sa mission limitée à la conception et au suivi des travaux de gros-œuvre de la rehausse au 4<sup>ème</sup> étage.

En vain, il allègue que c'est à son insu que les époux [REDACTED] ont entamé les travaux dès le mois de janvier 2007 et que, lorsqu'il s'est rendu sur place pour la première fois, le 26 mars 2007, il a constaté que le gros œuvre du 4<sup>ème</sup> étage était presque terminé (annexe 8 au rapport d'expertise).

Il peu vraisemblable que :

- les époux [REDACTED] avec qui l'architecte était en contact depuis mai 2006, ne l'aient pas informé du devis du 1<sup>er</sup> décembre 2006 signé avec [REDACTED] et du début des travaux, alors que les parties étaient nécessairement en contact régulier dans le cadre de la procédure d'obtention du permis d'urbanisme, qui a nécessité le suivi des avis émis par la Commission de concertation et par le collège échevinal, l'adaptation du projet en conséquence, et le dépôt de plans modifiés, et ce, à deux reprises, le 20 novembre 2006 et le 20 mars 2007 ;
- les services de l'urbanisme, qui étaient aussi en contact avec l'architecte dans le cadre de l'obtention du permis d'urbanisme, ne l'aient pas informé du constat d'un début des travaux sans permis (l'ordre d'arrêt des travaux du 4 janvier 2007 mentionne bien le nom de l'architecte et celui-ci figure sur les plans annexés à la demande de permis).

A supposer que l'architecte n'ait découvert la situation que le 26 mars 2007, c'est fautivement qu'il n'a pas immédiatement émis des réserves écrites indiquant que, en violation de la loi, il n'avait pas pu effectuer le contrôle de l'exécution des travaux. Il aurait dû refuser la réception et, le cas échéant, faire démonter la toiture pour vérifier sa bonne réalisation ou, à défaut refuser expressément l'octroi de toute garantie quant aux travaux exécutés sans son contrôle.

Au contraire, l'architecte a établi un procès-verbal de réception provisoire le 17 avril 2007, se contentant d'acter les remarques suivantes :

« *Remarque générale*

*Enlever les déchets de construction particulièrement au niveau du hall commun*



*Façade avant*

*Nettoyage des seuils en Pierre bleue présence de taches de bitume  
revoir les attaches des tuyaux de la DEP*

*Travaux de toiture*

*revoir les solins au niveau des relevés d'étanchéité ».*

Un architecte qui, lors des opérations de réception, n'émet aucune observation face à l'illégalité flagrante de travaux réalisés sans permis préalable et sans le contrôle d'un architecte assume la responsabilité de tous les désordres consécutifs à l'absence de contrôle desdits travaux.

Normalement, [REDACTED] aurait dû exercer son contrôle de l'exécution aux étapes clés de la réalisation du gros-œuvre du 4<sup>ème</sup> étage et de la pose de la nouvelle toiture : s'il avait été présent régulièrement sur chantier, il aurait dû voir l'affaissement de la structure de la nouvelle toiture, qui a obligé l'entrepreneur à poser une couche d'égaline, à l'endroit où une poche d'eau de près de 30 litres s'est créée, ainsi que les autres désordres relevés par l'expert en page 27 de son rapport (étanchéité posée sur un panneau d'aggloméré non waterproof, isolation thermique mise en œuvre sans soin et de façon non conforme aux règles de l'art).

En ne s'inquiétant pas du tout de son absence lors de ces étapes (création de la nouvelle structure, étanchéification de celle-ci) et en effectuant la réception provisoire des travaux sans aucune réserve autre que celles consignées au procès-verbal du 17 avril 2007, l'architecte a commis une faute qui engage sa responsabilité pour ce défaut de contrôle non dénoncé comme il aurait fallu le faire.

L'émission fautive par [REDACTED] d'un procès-verbal de réception de travaux qu'il n'avait pas contrôlés a permis aux promoteurs de poursuivre leur projet sans aucune remise en question et de mettre en vente les différents lots de l'immeuble en l'état. Sans cette faute, le dommage de l'ACP et des copropriétaires ne serait donc pas produit tel qu'il s'est réalisé *in concreto*.

De plus, l'architecte Imnaddine n'a pas assuré le suivi de la levée des remarques qu'il avait formulées, qui, selon son procès-verbal de réception provisoire, devaient être levées pour le 27 avril 2007.

L'assistance du maître de l'ouvrage dans les opérations de réception ne se borne pas à la formulation d'une remarque dans le PV de la réception des travaux ; elle inclut le suivi de la levée de la remarque.



L'architecte ne pouvait pas se contenter, au moment de la réception provisoire, de dénoncer la situation des solins au niveau des relevés d'étanchéité pour échapper à toute responsabilité : encore fallait-il s'assurer que sa remarque, vu son enjeu en termes d'étanchéité de la toiture, juste au-dessus des nouveaux appartements construits, soit suivie d'effet et ce, d'autant plus que l'architecte se situe dans un contexte où le promoteur exécute des travaux sans permis et sans aucun contrôle et cumule la double fonction de maître de l'ouvrage et d'entrepreneur, puisque [REDACTED] était le gérant de Bati Louise.

C'est justement en raison de son indépendance voulue par rapport à l'entrepreneur que la loi impose le contrôle de l'exécution des travaux par un architecte et ce, pas seulement dans l'intérêt des parties au contrat d'architecture, mais également dans l'intérêt public (construction de bâtiments suffisamment stables et répondant aux normes de sécurité et de salubrité).

En effet, l'architecte savait ou devait savoir que, si son interlocuteur actuel était un promoteur, son travail concernait aussi les futurs acquéreurs des appartements qui devaient avoir la garantie de travaux effectués conformément aux règles de l'art, ce dont il ne s'est pas du tout assuré.

Il est donc responsable de tous les désordres afférents à la mauvaise réalisation de la toiture, qu'il aurait dû s'abstenir de réceptionner, et des conséquences de ces malfaçons sur les appartements du 4<sup>ème</sup> étage.

A ce propos, la cour relève que l'expert a expressément indiqué que les moisissures et champignons constatés au plafond du 4<sup>ème</sup> étage ne résultent nullement d'un manque de ventilation. Celles-ci s'expliquent naturellement par les infiltrations en provenance de la toiture mal réalisée. Il est évident que, pour ces appartements, ce n'est pas le mode de vie des occupants qui est en cause.

46. C'est également sans aucune vraisemblance que l'architecte prétend qu'il n'a pas vu, en montant à pied les 4 étages de l'immeuble encore en travaux, qu'une trémie d'ascenseur avait été réalisée sans aucun permis d'urbanisme préalable et sans l'assistance d'un architecte, alors que les escaliers se trouvent juste à côté de la nouvelle cage d'ascenseur qu'il avait lui-même dessinée dans le projet n° 2 déposé le 20 novembre 2006, projet qui ne fut pas accepté comme tel. C'est d'autant moins vraisemblable que le gros-œuvre du 4<sup>ème</sup> étage était terminé au moment de sa visite du mois d'avril 2007 et qu'une cage d'ascenseur jouxtant la cage d'escalier au niveau des nouveaux appartements se voit nécessairement, même si des déchets encombrant le hall.

L'architecte a normalement dû, dans le cadre de sa mission, parcourir tout le niveau 4, pour vérifier la façon dont les deux nouveaux logements avaient été créés et ajoutés à celui préexistant.



A ce sujet, la cour partage l'avis de l'expert en page 56 de son rapport selon lequel il est inconcevable que, le 26 mars 2007, l'architecte ait constaté que le gros œuvre du 4<sup>ème</sup> étage était presque terminé, sans que son regard de professionnel n'ait constaté, aux étages 1, 2 et 3 la présence de la maçonnerie de la trémie d'ascenseur. Cet avis technique ainsi que la configuration des lieux constituent une preuve suffisante de la faute commise par l'architecte.

L'architecte assume donc la responsabilité de l'absence de permis d'urbanisme couvrant l'ascenseur : vu les enjeux en termes de sécurité (l'agencement d'un tel dispositif doit notamment être soumis à l'avis du Siamu [REDACTED] aurait dû immédiatement dénoncer la situation totalement irrégulière, et s'il l'avait fait, les appartements n'auraient pu être vendus sans que la situation ne soit préalablement régularisée.

Par contre, l'architecte n'est pas responsable des vices et malfaçons commis à l'occasion des travaux de construction de la trémie d'ascenseur, qui se trouvaient en dehors de sa mission.

47. L'architecte Imnadine invoque à juste titre les limites de la mission qui lui a été confiée.

Cet architecte n'encourt aucune responsabilité pour les vices et malfaçons affectant les parties privatives des commerces situés au rez-de-chaussée et des appartements situés aux étages 1 à 3, qui ne faisaient pas partie de sa mission.

Il n'encourt pas davantage de responsabilité pour les désordres aux parties communes de l'immeuble, sauf celles qui touchent au gros-œuvre fermé de la rehausse au 4<sup>ème</sup> étage pour autant qu'un manquement soit prouvé dans son chef.

L'architecte Imnadine n'a pas commis de faute en acceptant une mission limitée aux travaux de gros-œuvre fermé pour la rehausse du 4<sup>ème</sup> étage.

L'intervention d'un architecte n'est légalement requise que pour la conception et le contrôle de l'exécution des travaux soumis à permis d'urbanisme (art. 4, al. 1<sup>er</sup> de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte).

Or, il n'est pas soutenu ni démontré qu'hormis la rehausse du 4<sup>ème</sup> étage et la création de deux logements supplémentaires et d'un ascenseur, les travaux de rénovation officiellement confiés à [REDACTED] pour le reste de l'immeuble, certes de grande ampleur, nécessitaient l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Il ne s'agit, selon le devis, que de rénovation des décors et de remplacement de châssis et d'installations techniques préexistantes.

Le promoteur était donc en principe libre de se passer d'architecte pour le reste des travaux et l'architecte n'aurait pu lui imposer de procéder autrement, même s'il avait, tout comme l'expert, jugé cela plus prudent.



La responsabilité de l'architecte n'est donc pas non plus établie pour ce qui concerne la suppression des cheminées en façades (évaluée à 42.000 €) car ces cheminées, liées aux installations de chauffage individuel dans les appartements, se trouvaient hors mission et ont pu être ajoutées après son intervention sur le gros œuvre fermé.

**D. Dommmages en lien causal avec les fautes retenues**

**a) Postes relevant de la responsabilité *in solidum* de l'architecte et des promoteurs**

*Toiture*

48. Au sujet de la réparation de la toiture, estimée par l'expert à 49.200 € pour 246 m<sup>2</sup> + 12.300 € de démolition, [REDACTED] objecte que l'expert ne justifie pas suffisamment la nécessité de remplacer non seulement l'étanchéité, mais également la structure portante de la toiture. Il ajoute que la nouvelle toiture fait 122 m<sup>2</sup> et non 246 m<sup>2</sup> et se base sur la pièce 37 bis de son dossier pour le démontrer.

L'expert s'est basé sur les constats qu'il a effectués (repris en page 27 de son rapport), qui sont suffisamment révélateurs de l'état de la toiture, dont au moins une partie de la structure portante s'est affaissée. Les travaux réalisés par l'ACP montrent d'ailleurs qu'il a fallu intervenir sur une partie de la structure, à savoir 80 m<sup>2</sup> (pièces 44 et 51 du dossier de l'ACP).

Par contre, il est exact que la surface de 246 m<sup>2</sup> est celle de toute la toiture de l'immeuble et non celle de la toiture des nouveaux appartements créés au 4<sup>ème</sup> étage (voir aussi les annexes 39 et 41 du rapport de l'expert où la nouvelle toiture et les investigations de l'expert sont représentées), alors que l'expert a relevé, lors de ses constats techniques du 8 septembre 2014, des malfaçons affectant la pose de l'étanchéité de la nouvelle toiture.

L'ACP a procédé à la réparation de la toiture de tout l'immeuble suivant un devis n° 1909/123787 de 33.750 € HTVA ou 35.775 € TVAC et a effectué les dépenses suivantes :

- 2020/1/11 : facture d'acompte pour travaux en toiture : 7.155,00 €,
- 2020/1/12 : facture 2<sup>ème</sup> acompte pour travaux en toiture : 8.943,75 €,
- 2020/1/16 : facture 3<sup>ème</sup> acompte pour travaux en toiture : 16.098,75 €,
- 2020/2/01 : facture pour travaux supplémentaires en toiture : 6.826,40 €,
- 2020/2/03 : facture finale pour travaux supplémentaires en toiture : 2.924,54 €.

Total : 41.947,69 € TVAC



A titre provisionnel et dans l'attente d'informations en ce qui concerne la partie de ces frais qui concernent les manquements imputables à l'architecte Imnadine, la cour condamne *in solidum* les promoteurs et l'architecte à la moitié de ce montant, soit 20.973,84 €.

Ce montant est à majorer des intérêts compensatoires au taux légal depuis le 23 août 2010 et jusqu'au complet paiement.

Ce montant est dû *in solidum* par [REDACTED] et par les appelants.

L'incidence causale des fautes respectivement commises par ces parties est la même en sorte que la cour leur impute à chacun 50 % de la responsabilité.

*Dommmages aux appartements du 4<sup>ème</sup> étage en lien avec les désordres affectant la toiture*

49. Ce poste n'est pas chiffré distinctement dans le rapport de l'expert, qui se contente de considérer que tous les postes confiés à Bati Louise doivent être recommencés et d'évaluer globalement les travaux de remise en état des appartements à 700 € le m<sup>2</sup>, montant qu'il applique indistinctement à tous les étages (4 x 246 m<sup>2</sup> x 700 €/m<sup>2</sup>), quels que soient les désordres effectivement constatés.

Sans autre précision à ce stade, la cour accorde, pour ces appartements du 4<sup>ème</sup> étage où, à tout le moins, le plafonnage et la peinture, doivent être entièrement refaits suite aux infiltrations en provenance de la toiture, un montant à titre provisionnel de 10.000 € pour les deux nouveaux appartements et de 5.000 € pour celui préexistant, soit 25.000 € à titre provisionnel.

La cour diminue de 50 % le montant provisionnel pour l'appartement 4 B préexistant dans la mesure où, certes, la façon dont a été construite la nouvelle toiture et ses jonctions avec celle existante y ont causé des dommages mais une part de ceux-ci peut également provenir de l'état de l'ancienne toiture qui n'a pas été rénovée. Il conviendra, si possible, qu'un expert se prononce à ce propos (cf. infra).

Le montant de 25.000 € est dû *in solidum* par [REDACTED] et les appelants. En effet, même si la mission de [REDACTED] se limitait à la création des deux nouveaux appartements, la mauvaise réalisation de la nouvelle toiture a impacté le troisième appartement préexistant.

L'incidence causale des fautes respectivement commises par ces parties est la même en sorte que la cour leur impute à chacune 50 % de la responsabilité.

En ce qui concerne la fixation du montant définitif du dommage, il y aura lieu de procéder à une expertise, sauf accord des parties pour une conciliation.

*Les troubles de jouissance dans les appartements du 4<sup>ème</sup> étage*



50. Pour les deux appartements neufs, les demandeurs originaires sollicitent une indemnité provisionnelle de 400 € par mois et par appartement. Pour l'appartement préexistant, la demande est de 350 € par mois à titre provisionnel et ce, à dater du 25 janvier 2008 et jusqu'au 31 décembre 2018, soit 132 mois.

Vu l'ampleur des désordres causés par les malfaçons à la toiture et l'inconfort qui en a résulté pour les occupants, la demande est à tout le moins justifiée pour la période du 23 août 2010 (mise en demeure du syndic) au 5 mai 2016 (six mois après le dépôt du rapport de l'expert Stricklesse en novembre 2015 : trois mois pour refaire la toiture et trois mois pour refaire les appartements), soit 5 ans, 8 mois et 13 jours ou 68,43 mois. Pour les motifs exposés ci-avant, la cour réduit le montant pour l'appartement B à 175 € par mois.

Un montant de 11.975,25 € sera alloué à titre provisionnel au propriétaire de l'appartement 4 B et des montants provisionnels de 27.372 € seront respectivement alloués aux propriétaires des appartements 4 A et 4 C.

Ce montant est dû *in solidum* par [REDACTED] et les appelants.

L'incidence causale des fautes respectivement commises par ces parties est la même en sorte que la cour leur impute à chacune 50 % de la responsabilité.

Il est réservé à statuer sur le montant définitif de l'indemnisation de ces troubles de jouissance dans l'attente de la conciliation des parties ou de sa détermination par expertise.

51. L'expert a évalué le poste ascenseur à 6.000 € TVAC pour le dossier de régularisation, à 70.000 € pour la modification de la configuration des commerces au rez-de-chaussée et de l'acte de base et à 20.000 € pour la modification de l'ascenseur en lui-même. En effet, selon l'expert, un ascenseur partant du 1<sup>er</sup> étage n'aurait pas pu être régularisé en l'état, mais les faits lui ont donné tort, puisque la régularisation a bien été obtenue.

L'ACP a exposé des frais de régularisation moindres, de 5.260,88 € car il ne fut pas nécessaire de modifier la configuration du rez-de-chaussée et de l'acte de base, l'ascenseur ayant pu être laissé en l'état.

L'architecte conteste les frais de régularisation, qui se décomposent comme suit, selon les pièces 21 à 30 du dossier de l'ACP :

- 06.07.10 : frais pour l'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean : 10 € (pièce 21)

Il s'agit de la demande d'une copie conforme du permis d'urbanisme : en effet, l'ACP ne démontre pas de lien entre cette demande et les frais de régularisation de l'ascenseur.



- 14.03.14 : honoraires de l'architecte [REDACTED] : 1.210 € (pièce 22)

La facture précise qu'il s'agit de la « *mission de coordination sécurité* » pour des travaux exécutés ; L'ACP démontre par la pièce 31 de son dossier, le lien entre ces honoraires et les frais de régularisation de l'ascenseur.

- 08.09.14 : BEC réparations partielles urgentes : 418,70 € (pièce 23)

La facture précise qu'il s'agit de la réalisation de travaux d'étanchéité soit, en effet, sans lien causal avec la régularisation de l'ascenseur.

- 17.09.14 : honoraires de l'architecte [REDACTED] 121 € (pièce 24)

La facture précise qu'il s'agit de « *mission de mise en conformité des travaux* » : il s'agit raisonnablement de frais en lien avec l'irrégularité de l'ascenseur.

- 18.11.16 : administration communale : 500 € (pièce 25)

Il semble effectivement qu'il s'agisse du dossier de régularisation de l'ascenseur.

- 05.12.16 : attestations de propriété : 125,85 € (pièce 26)

Contrairement à ce qu'indique [REDACTED] ces éléments sont nécessaires pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation.

- 14.12.16 : facture architecte [REDACTED] : 2.541 € (pièce 27)

La facture mentionne « *mission de mise en conformité des travaux* » sans autre précision ; il s'agit raisonnablement de frais en lien avec l'irrégularité de l'ascenseur : l'architecte a dû constituer un dossier de demande de permis et rédiger des plans, ce qu'il confirme dans l'attestation produite en pièce 31 du dossier de l'ACP.

- 07.02.17 : envois recommandés : 14,66 € (pièce 28)

Il n'est pas prouvé que ces frais concernent la régularisation de l'ascenseur.

- 27.01.17 : frais de dossier SIAMU : 119,67 € (pièce 29)

La facture mentionne « *transformation : étude des plans* »

Ces frais sont raisonnablement justifiés : le SIAMU devait être consulté dans le cadre de la régularisation de l'ascenseur.

- 17.02.17 : taxe sur bâtisse : 200 € (pièce 30)

Il s'agit de l'adaptation de la taxe pour la surface de l'ascenseur (2m<sup>2</sup>) x 2 pour infraction avec un minimum de 200 € ;

Selon l'architecte, seul un montant de 100 € (la ½) concerne donc l'infraction.

Selon la cour, il n'y a pas de raison de diviser la taxe par deux : si l'architecte avait dénoncé la situation, l'ascenseur aurait été régularisé et la taxe sur la bâtisse aurait été payée avant les ventes par les promoteurs et non par l'ACP.



Le montant total de 4.817,52 € est dû *in solidum* par [REDACTED] et les appelants. Il y a une infraction pénale que [REDACTED] aurait dû dénoncer et c'est pourquoi la cour estime que la clause de son contrat qui l'exonère de la responsabilité *in solidum* ne s'applique pas, l'action à son encontre pouvant être fondée sur les règles relatives à la responsabilité extracontractuelle.

L'incidence causale des fautes respectivement commises par ces parties est la même en sorte que la cour leur impute à chacune 50 % de la responsabilité.

**b) Autres postes, relevant de la responsabilité des époux [REDACTED] en leur qualité de promoteurs-vendeurs**

52. La cour a retenu la responsabilité des époux [REDACTED] pour les dommages résultant de vices cachés qui se trouvent en lien causal avec la mauvaise réalisation des travaux définis dans le devis de Bati Louise du 1<sup>er</sup> décembre 2006 ainsi qu'avec la mauvaise réalisation des travaux de création de l'ascenseur.

Parmi les dommages, il convient de déterminer ceux qui sont en lien causal avec les manquements imputables aux consorts [REDACTED] sauf pour les deux appartements du 4<sup>ème</sup> étage, les différents copropriétaires n'ont pas acquis des appartements neufs dans un immeuble neuf : uniquement des appartements rénovés dans un immeuble ancien.

53. Les dommages à prendre en considération sont donc ceux qui sont en lien avec le devis ayant pour objet les travaux confiés à Bati Louise :

- les frais de remise en état des vices cachés affectant les 10 appartements dont la rénovation n'a pas été réalisée conformément aux règles de l'art ;
- dans les deux commerces du rez-de-chaussée, les frais de réparation des désordres subis en lien causal avec les vices cachés affectant les rénovations confiées à Bati Louise : ces deux commerces en eux-mêmes ne faisaient pas l'objet de la rénovation litigieuse ;
- des troubles de jouissance subis et à subir par les occupants des appartements en raison des vices cachés affectant les travaux et par les exploitants des commerces, et pour ces derniers, dans la limite précisée ci-avant ;
- des frais de remise en état des communs dans la mesure où [REDACTED] y a réalisé des travaux affectés de vices cachés : en particulier les installations de plomberie au sous-sol telles que décrites en page 9 du rapport de l'expert Stricklesse.

La cour ajoute la question de la toiture préexistante et des dommages consécutifs dans l'appartement 4B pour lesquels la responsabilité *in solidum* de l'architecte [REDACTED] ne serait pas retenue car hors mission : à partir du moment où l'appartement 4 B a été rénové



par [REDACTED] et vendu comme tel, il fallait bien entendu s'interroger sur l'état de la toiture préexistante au-dessus de cet appartement, incontestablement très problématique (cf. le descriptif des désordres du 25 juin 2013 qui mentionne l'incursion de pigeons dans l'appartement au travers du faux-plafond et des courants d'air depuis le toit dans la salle de bains, les chambres et le hall).

Ces postes relèvent donc aussi de la responsabilité des promoteurs qui se sont chargés de la rénovation du bâtiment avant de le vendre.

Pour ceux-ci, la cour condamne *in solidum* les promoteurs au paiement au propriétaire de l'appartement 4 B, d'un montant de 5.000 € provisionnel pour les dommages consécutifs à l'état de la toiture préexistante et un montant provisionnel de 11.975,25 € pour les troubles de jouissance subis et à subir à raison de cette non-prise en compte de l'état de la toiture préexistante.

L'expert a évalué globalement les postes ayant trait aux appartements partant du principe que les dommages étaient les mêmes dans tous les appartements, ce qui n'est pas exact.

En effet, les appartements du 4<sup>ème</sup> étage dont question ci-dessus ont été directement exposés à des infiltrations en provenance de la toiture mal exécutée ou pas du tout rénovée alors qu'elle aurait dû l'être. Ces biens ont été fortement endommagés, tandis que les autres appartements ont été exposés à des problèmes différents.

Pour les autres appartements, il y a certaines constantes : de la moisissure et/ou de l'humidité et des infiltrations, peut-être en lien avec les châssis, des problèmes de plomberie (cf. le descriptif des désordres en annexe 10 au rapport d'expertise). Certains appartements ont fait l'objet de peu de plaintes : (2 A, 3 A, 3 B).

L'ACP produit plusieurs factures de remise en état des façades mais la cour relève que la rénovation de la façade de l'immeuble ne faisait pas partie des postes confiés à Bati Louise : seuls les châssis ont été remplacés, sauf au niveau du 4<sup>ème</sup> étage où de nouveaux murs ont été élevés en façade. Il conviendrait d'éclaircir le fondement de la demande, en ce qu'elle touche à la façade de l'immeuble et que, s'il y a lieu, un expert détermine la mesure dans laquelle la rénovation de la façade, réalisée en 2019 – 2020, ne fait pas partie des charges normales de la copropriété d'un immeuble bâti en 1930 et partiellement rénové en 2007.

L'absence de précision des évaluations de l'expert empêche la cour de se prononcer, même à titre provisionnel sur les dommages subis dans les neuf appartements aux étages 1 à 3 et dans les commerces.

En ce qui concerne la fixation des dommages subis, il y aura lieu de procéder à une expertise, sauf accord des parties pour une conciliation.



### **E. Le DIU**

54. Les exigences relatives au dossier d'intervention ultérieure sont précisées aux articles 34 à 36 de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles qui prévoient :

*« Art. 34. Le dossier d'intervention ultérieure est le dossier qui contient les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs et qui est adapté aux caractéristiques de l'ouvrage.*

*Art. 35. Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire sur tous les chantiers où une coordination doit être organisée*

*Art. 36. Le dossier d'intervention ultérieure contient au moins :*

*1° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage.*

*2° l'information pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;*

*3° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux ».*

La tâche d'établir le dossier d'intervention ultérieure incombe soit au coordinateur en matière de sécurité et de santé, soit à l'entrepreneur mais pas à l'architecte. En vertu de l'article 48 de l'arrêté royal, [REDACTED] devaient remettre ce dossier aux acquéreurs. Ils ont commis une faute en ne respectant pas les dispositions de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 précité.

La demande qui tend à la condamnation *in solidum* de [REDACTED] de remettre à l'ACP et aux copropriétaires les DIU, pour les communs et pour les parties privatives de l'immeuble, sous peine d'astreinte de 25 € par jour de retard et par dossier à défaut d'exécution volontaire dans le mois de la signification de l'arrêt à intervenir est fondée.

L'astreinte sera toutefois plafonnée à un montant de 6.000 €.

### **F. Demande de production de la police d'assurance de l'architecte**

55. Cette demande est sans objet car les documents demandés sont déjà produits aux pièces 40 et 41 du dossier de l'architecte.

PAGE 01-00004153385-0043-0048-03-01-4



**G. Recevabilité et fondement des recours réciproquement formés entre [REDACTED] d'une part et l'architecte Imnadine d'autre part**

56. L'architecte [REDACTED] invoque l'irrecevabilité du recours formé à son encontre par les parties [REDACTED]. Ces derniers n'ont introduit une demande en garantie contre l'architecte que par leurs conclusions du 23 avril 2019, c'est-à-dire plus de 12 ans après la réception provisoire des travaux le 17 avril 2007.

L'architecte estime que cette demande est irrecevable en ce qu'elle serait fondée sur les vices cachés (dépassement du bref délai) ou sur la responsabilité décennale (dépassement du délai de 10 ans).

57. A l'audience du 14 novembre 2014, la cour, qui a l'obligation, en respectant les droits de la défense, de relever d'office les moyens de droit dont l'application est commandée par les faits spécialement invoqués par les parties au soutien de leurs prétentions, a interrogé les parties sur la possibilité, nonobstant le contrat d'architecture liant ces parties, de requalifier l'action des parties [REDACTED] contre leur architecte en recours contributoire entre co-obligés *in solidum*, lequel pourrait être fondé sur pied de l'article 1251, 3° de l'ancien Code civil voire de l'article 5.220, 1° du nouveau Code civil. Il y a lieu de se demander également si, s'agissant d'une action en garantie, l'article 2257 de l'ancien Code civil, qui prévoit que la prescription ne court pas à l'égard d'une action, jusqu'à ce que l'éviction ait lieu, ne s'applique pas.

Les parties ne s'étant pas exprimées quant à ce, il y a lieu de réserver à statuer.

Si les parties recourent à l'expertise, ce point fera l'objet d'une mise en état séparée après celle-ci.

58. L'architecte [REDACTED] forme lui aussi un recours contre les parties [REDACTED] en vue de les entendre condamner à le garantir solidairement, *in solidum* ou l'un à défaut de l'autre, de toutes condamnations qui seraient mises à sa charge, en principal, intérêts et frais ou au moins de toutes celles qui iraient au-delà de sa part contributoire. Compte tenu de ce qui a été décidé ci-avant au sujet des parts contributives, ce recours est fondé à concurrence de 50 % des condamnations prononcées *in solidum* à l'encontre des promoteurs et de l'architecte.

**H. Dépens**

59. Les dépens sont réservés à ce stade.



Il appartiendra toutefois aux consorts [REDACTED] s'il y a lieu, de provisionner 85 % des frais d'expertise et à l'architecte, 15 % de ceux-ci et ce, compte tenu du fait que l'architecte n'est potentiellement concerné que par le 4<sup>ème</sup> étage et la toiture.

## **PAR CES MOTIFS,**

### **LA COUR, statuant contradictoirement,**

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Déclare les appels recevables et partiellement fondés dans la mesure où la responsabilité *in solidum* de l'architecte est retenue pour certains postes ;

Confirme le jugement attaqué en ce qu'il retient la responsabilité de principe de [REDACTED] et de [REDACTED] mais sur un autre fondement ;

Statuant à nouveau, ainsi que dans le cadre de l'effet dévolutif de l'appel ;

Déclare la demande principale originaire de l'ACP Karreveld et des copropriétaires mieux identifiés en tête de l'arrêt, en tant que dirigée contre [REDACTED], recevable et fondée pour tous les vices et désordres cachés qui se trouvent en lien causal avec la mauvaise réalisation des travaux définis dans le devis de [REDACTED] du 1<sup>er</sup> décembre 2006 ainsi qu'avec la mauvaise de réalisation de l'ascenseur ;

Déclare la demande originaire de l'ACP Karreveld et des copropriétaires mieux identifiés en tête de l'arrêt, en tant que dirigée contre [REDACTED], recevable et fondée uniquement pour les dommages qui découlent d'un défaut de conception et de contrôle de l'exécution des travaux de gros-œuvre fermé de la rehausse de l'immeuble au 4<sup>ème</sup> étage et en ce qui concerne la nécessité de régulariser sur le plan urbanistique la création d'un ascenseur ;

Condamne *in solidum* [REDACTED] et M. [REDACTED] payer à l'ACP Karreveld et aux copropriétaires mieux identifiés en tête de l'arrêt:

- 20.973,84 € à titre provisionnel, à majorer des intérêts compensatoires au taux légal depuis le 23 août 2010 et jusqu'au complet paiement pour les travaux de réfection de la nouvelle toiture de l'immeuble ;
- 10.000 € et 27.372 € à titre provisionnel pour les dommages privatifs et troubles de jouissance consécutifs aux désordres à la nouvelle toiture dans l'appartement 4 A ;



- 10.000 € et 27.372 € à titre provisionnel pour les dommages privatifs et troubles de jouissance consécutifs aux désordres à la nouvelle toiture dans l'appartement 4 C ;
- 5.000 € et 11.975,25 € à titre provisionnel pour les dommages privatifs et troubles de jouissances consécutifs aux désordres à la nouvelle toiture dans l'appartement 4 B ;
- 4.817,52 € à titre de frais de régularisation de l'ascenseur ;

à majorer des intérêts au taux légal depuis le 23 août 2010 ;

- Condamne *in solidum* [REDACTED] à payer à l'ACP Karreveld et aux copropriétaires mieux identifiés en tête de l'arrêt 5.000 € et 11.975,25 € à titre provisionnel pour les dommages privatifs et troubles de jouissances consécutifs aux désordres à la toiture au-dessus de l'appartement 4 B à majorer des intérêts au taux légal depuis le 23 août 2010 ;

Condamne *in solidum* de [REDACTED] à remettre à l'ACP Karreveld et aux copropriétaires mieux identifiés en tête de l'arrêt les dossiers d'intervention ultérieure (DIU) pour les communs et pour les parties privatives de l'immeuble, sous peine d'une d'astreinte de 25 € par jour de retard et par dossier à défaut d'exécution volontaire dans le mois de la signification de l'arrêt à intervenir ;

Dit que l'astreinte sera plafonnée à un montant total de 6.000 € pour l'ensemble de l'immeuble ;

Réserve à statuer en ce qui concerne les dommages définitifs subis dans les parties communes et privatives de l'immeuble ;

Invite les parties à envisager de se concilier en ce qui concerne les points du dommage que la cour n'a pu évaluer en l'état actuel du dossier et, le cas échéant, à demander la redistribution de la cause à la chambre 21 F (chambre de conciliation) ;

**Ordonne la réouverture des débats à l'audience du 23 janvier 2024 à 9 heures pour 10 minutes** (salle 0.F) pour permettre aux parties d'indiquer à la cour si elles choisissent de se concilier, le cas échéant avec l'aide de la chambre 21 F, ou de mettre en mouvement une expertise avec la mission précisée ci-après ;

Dans ce dernier cas, invite les parties à se mettre d'accord sur le nom d'un expert et, le cas échéant à formuler leurs remarques sur la mission d'expertise.

Dit que la mission qui serait confiée à l'expert serait la suivante :

- convoquer les parties et de se rendre sur les lieux litigieux situés avenue du Karreveld, 2 ;

COVER 01-00004153385-0046-0048-03-02-1



- se faire remettre les dossiers des parties et le rapport de l'expert Stricklesse ;
- prendre connaissance des désordres décrits dans le courrier de l'expert du 25 janvier 2012 (annexe 23 à son rapport), ainsi qu'aux pages 9, 25, 26 et 29 de son rapport et aux annexes 4, 10 et 53 de son rapport ;
- prendre connaissance du devis de la SPRL Bati Louise du 1<sup>er</sup> décembre 2006 ;
- pour chacun des désordres constatés dire s'ils étaient apparents pour des acheteurs, profanes au moment de leur achat ;
- pour les désordres cachés, dire s'ils sont en lien causal avec la mauvaise exécution des travaux confiés à la SPRL Bati Louise, en ce compris la réalisation de l'ascenseur non prévu dans le devis du 1<sup>er</sup> décembre 2006 ou s'il s'agit de postes qui découlent de l'usure normale du bâtiment, dans ses parties non rénovées, ou de l'entretien de celui-ci après 2007 ;
- spécifiquement pour les désordres à la toiture, examiner les factures et devis produits par l'ACP et déterminer ce qui se rapporte à la remise en état de la nouvelle toiture recouvrant les appartements 4 A et 4 C ;
- spécifiquement pour les travaux en façade déjà facturés à l'ACP, dire dans quelle mesure ils sont en lien avec des manquements commis lors de l'exécution des travaux du gros-œuvre fermé de la rehausse du 4<sup>ème</sup> étage (création de deux nouveaux logements) faisant l'objet du permis d'urbanisme du 23 mars 2007 ou avec l'exécution des autres travaux de rénovation confiés à la SRL Bati Louise ;
- spécifiquement pour les désordres situés dans l'appartements 4 B préexistant au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, dire dans quelle mesure ils sont en lien avec l'exécution des travaux du gros-œuvre fermé de la rehausse du 4<sup>ème</sup> étage (création de deux nouveaux logements) faisant l'objet du permis d'urbanisme du 23 mars 2007 et dans quelle mesure ils sont en lien avec l'état préexistant de la toiture au-dessus de cet appartement (de manière à pouvoir ventiler, pour ces désordres, la responsabilité in solidum de l'architecte et des promoteurs d'une part, et celle des promoteurs d'autre part) ;
- spécifiquement pour les désordres situés dans les nouveaux appartements 4 A et 4 C au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, dire dans quelle mesure ils sont en lien avec l'exécution des travaux du gros-œuvre fermé de la rehausse du 4<sup>ème</sup> étage (création de deux nouveaux logements) faisant l'objet du permis d'urbanisme du 23 mars 2007 et dans quelle mesure ils sont en lien avec, le cas échéant, les autres travaux (électricité, plomberie et parachèvements) non inclus dans la mission de l'architecte (de manière à pouvoir ventiler, pour ces désordres, la responsabilité in solidum de l'architecte et des promoteurs d'une part, et celle des promoteurs seuls d'autre part) ;
- donner un avis sur les travaux en remède, leur coût, leur durée, sur les moins-values persistantes éventuelles, en ventilant en fonction des causes identifiées comme demandé ci-dessus et en précisant ce qui est dû séparément pour les parties communes et pour chaque lot séparément ;
- donner un avis sur les troubles de jouissance subis ou encore à subir dans chaque lot, en lien causal avec les manquements commis dans le cadre des travaux de



rénovation confiés à [REDACTED] en isolant au 4<sup>ème</sup> étage, ceux qui sont en lien avec l'exécution des travaux du gros-œuvre fermé de la rehausse du 4<sup>ème</sup> étage (création de deux nouveaux logements) faisant l'objet du permis d'urbanisme du 23 mars 2007 ;

- d'adresser aux parties ses constatations accompagnées d'un avis provisoire ;
- de répondre aux observations et questions pertinentes des parties formulées dans les délais utiles ;
- de tenter de concilier les parties ;
- à défaut de conciliation, de déposer un rapport final conformément à l'article 978 du Code judiciaire ;

Dit qu'après l'expertise et/ou faute d'accord, les parties [REDACTED] et Imnadine mettront la cause en état sur la question soulevée au point 58 de l'arrêt.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience civile publique de la 2<sup>ème</sup> chambre F de la cour d'appel de Bruxelles, le **12 décembre 2024**.

Où siégeaient et étaient présents :

[REDACTED]

[REDACTED]

