



**LA REVUE EN LIGNE DU BARREAU de LIEGE**  
- JURISPRUDENCE -

---

**Tribunal de première instance de Liège (5<sup>ème</sup> chambre )**  
**24 novembre 2003**

---

1. **Convention – Entreprise de travaux – Transaction – Recevabilité de l'action**
2. **Convention – Entreprise de travaux – Problèmes de stabilité du sol – Responsabilités - Obligation de l'entrepreneur – Obligation de l'architecte – Obligation de l'ingénieur spécialiste**
  1. *En s'engageant transactionnellement à ne pas exécuter une condamnation éventuelle contre l'entrepreneur sauf si celui-ci pouvait en obtenir le remboursement à charge de l'architecte et de l'ingénieur, le maître de l'ouvrage ne renonce à agir ni contre cet entrepreneur, ni contre l'architecte et l'ingénieur car la transaction a été conclue sous réserve de la procédure judiciaire. En l'espèce, l'article 1285 du Code civil n'est pas applicable vu que l'entrepreneur et l'architecte ne sont pas des codébiteurs solidaires. D'autre part, le maître de l'ouvrage n'a aucun droit direct contre l'ingénieur.*
  2. *L'architecte répond du vice du sol et assume en principe à cet égard une obligation de résultat. Il ne peut s'exonérer de cette responsabilité que s'il a consulté un technicien spécialiste de notoriété publique et si l'erreur commise par ce technicien était de telle nature que, eu égard aux connaissances professionnelles de l'architecte, elle ne pouvait être découverte par lui. Sa responsabilité est néanmoins atténuée du fait de l'intervention de l'ingénieur spécialiste qui est le principal fautif.*

*( A et B / S.A. C – S.A. C. / SPRL D. et A. et B. / E.)*

---

(...)

**I. Les antécédents du litige.**

Les faits et les antécédents du litige ont été brièvement exposés dans le jugement du 27 juillet 1994 désignant P. en qualité d'expert.

Celui-ci a déposé son rapport au greffe le 19 août 1998.

Il conclut que l'architecte E., l'entrepreneur C. et le bureau d'ingénieur D. sont responsables du défaut de stabilité de l'immeuble à concurrence, respectivement, de 25% pour les deux premiers et de 50% pour le troisième.

Il chiffre le coût des travaux de réparation à la somme de 577.835 francs belges et le trouble de jouissance à la somme totale de 182.000 francs belges.

Les époux A. ont vendu leur immeuble le 9 juin 1995 au prix de 3.490.000 francs belges, alors que, d'après l'expert, il valait à cette époque 4.400.000 francs belges. La SA C. leur a construit un autre immeuble, dans le cadre d'une convention de transaction conclue entre eux en juin 1994.

**II. Discussion.**

## 1. La portée de la convention de transaction.

Les modalités de la transaction du 27 juin 1994, conclue « sans préjuger de l'issue judiciaire » étaient les suivantes :

- la SA C. s'engageait à construire une nouvelle maison pour les époux A., moyennant certaines facilités de paiement.
- Monsieur et madame A. s'engageaient à ne pas porter atteinte à la réputation commerciale de C. et à « n'exécuter aucune condamnation qu'ils pourraient obtenir contre C. à moins que C. puisse en obtenir le remboursement effectif de l'ingénieur en stabilité et/ou de l'architecte (1) ».

Les époux A. n'ont, en signant cette transaction, ni renoncé à agir contre la SA C., ni éteint la dette de celle-ci; au moment de la signature de la convention, l'action contre C. était en effet introduite et ils se sont seulement engagés à ne pas exécuter la condamnation qu'ils pourraient obtenir contre C., sauf si celle-ci pouvait en obtenir le remboursement à charge de l'architecte et de l'ingénieur.

Lorsqu'elle a été introduite, l'action était donc recevable et les époux A. n'ont pas perdu leur intérêt à agir contre C., puisqu'ils peuvent encore, à certaines conditions (remboursement par les autres défendeurs), exécuter la condamnation qu'ils obtiendraient contre elle.

Ont-ils perdu le droit d'agir contre l'architecte E. et l'ingénieur D. ?

Ceux-ci le soutiennent, sur base de l'article 1285 du code civil (« la remise ou décharge conventionnelle au profit de l'un des codébiteurs solidaires, libère tous les autres, à moins que le créancier n'ait expressément réservé ses droits contre ces derniers. Dans ce dernier cas, il ne peut plus répéter la dette que déduction faite de la part de celui auquel il a fait la remise ») en faisant valoir que les époux A., en signant la transaction, n'ont pas réservé leurs droits contre eux.

Cet argument ne peut être suivi car la transaction a été conclue sous réserve de l'issue de la procédure judiciaire, ce qui est une manière de réserver les droits que les époux A. et C. pouvaient faire valoir contre l'architecte et/ou l'ingénieur (2).

Par ailleurs, la règle de l'article 1285 du code civil ne trouve pas à s'appliquer au cas d'espèce, dans la mesure où les époux A. ne demandent pas la condamnation in solidum de C. et de l'architecte E. (voir dispositif de leurs conclusions de synthèse). Ceux-ci ne sont dès lors pas des codébiteurs solidaires.

Quant à l'ingénieur D., il était le sous-traitant de C.. Les époux A. n'ont donc aucun droit direct contre lui et n'ont pas pu, dès lors, le libérer d'une part de responsabilité lorsqu'ils ont transigé avec C..

Or, C., on l'a vu, a expressément réservé ses droits contre l'ingénieur D..

## 2. Les responsabilités.

### 2.1. Les données techniques (rapport pages 43 et suivantes)

D'après l'expert, dont les conclusions techniques ne sont pas remises en cause par les parties, le bâtiment a basculé de 6 centimètres vers l'arrière, ce qui est tout à fait anormal.

La cause de ce basculement est la présence d'un sous-sol fort compressible sous le radier général. Selon l'expert, ce défaut de portance du sous-sol était prévisible, étant donné la présence d'un ruisseau à proximité. Le maître d'ouvrage a pris l'initiative de faire réaliser des sondages, mais ceux-ci n'étaient pas suffisants.

### 2.2. L'entrepreneur

L'avis de l'expert, qui délaie 25% de responsabilité à l'entrepreneur, ne peut être suivi. En effet, s'agissant d'un problème de qualité du sol, l'entrepreneur n'est en principe pas responsable, à moins que le vice soit manifeste ou que l'entrepreneur détienne une compétence particulière (3).

En l'espèce, C. est une entreprise générale, de type clé sur porte, qui ne dispose d'aucune compétence particulière en matière de calculs de stabilité.

L'expert ne conclut pas au caractère manifeste du vice, mais estime que l'architecte et l'entrepreneur auraient dû avoir l'attention attirée par la présence d'un ruisseau sur le terrain. La SA C. a bien constaté qu'un problème de stabilité pouvait se poser ; c'est précisément la raison pour laquelle elle a fait appel à un sous-traitant spécialiste pour donner un avis sur le choix des fondations à prévoir, effectuer les études nécessaires et vérifier la bonne exécution du radier.

La SA C. n'a, en conséquence, commis, personnellement, aucune faute de nature à engager sa responsabilité.

Elle répond néanmoins, vis à vis des maîtres d'ouvrage, de la faute de son sous-traitant, la SPRL D..

### 2.3. L'architecte.

En principe, l'architecte doit tenir compte du sol et veiller à concevoir une construction adaptée à celui-ci. Il doit au besoin faire procéder à des essais de sol lorsqu'il ne peut se procurer les informations nécessaires par d'autres voies (4).

Il répond du vice du sol et assume en principe à cet égard une obligation de résultat (5).

Pour s'exonérer de cette responsabilité, l'architecte invoque l'application de l'article 4 de la convention d'architecture, libellé en ces termes : « De convention expresse, les études techniques spécialisées en matière de béton armé ou autres, sont en dehors de la mission architecturale confiée à l'architecte. Celui-ci aura cependant pour devoir de coordonner ces études avec les plans généraux de la construction. La rémunération supplémentaire à accorder aux ingénieurs spécialisés est à charge du maître d'ouvrage. La désignation de ces spécialistes sera faite par le maître d'ouvrage sur proposition de l'architecte. (...) à défaut de connaître la composition du sol, sauf si le maître d'ouvrage se charge de faire réaliser un sondage à ses frais, l'architecte ne pourra être tenu des éventuels problèmes de tassement de terrain ».

La Cour de cassation n'admet la validité de telles clauses qu'à condition qu'il soit établi que le choix du technicien qu'il a consulté était de notoriété publique, un bon choix, et que l'erreur commise par ce technicien était de telle nature que, eu égard aux connaissances professionnelles de l'architecte, elle ne pouvait être découverte par lui (6).

Or, d'une part, l'architecte ne s'est nullement préoccupé du choix de l'ingénieur, alors qu'il s'y était obligé contractuellement.

D'autre part, l'expert relève précisément dans son rapport que l'architecte était à même de déceler l'erreur commise par l'ingénieur D.: « l'architecte n'a pas eu le réflexe général et premier d'être alerté par la présence à quelques mètres d'un ruisseau, donc de conclure, en homme de l'art, que le bâtiment allait reposer sur l'ancien lit du ruisseau, donc sur un sous-sol probablement vaseux ou meuble, et donc très compressible (...) (il) aurait dû, (...) ne serait-ce

que par un examen visuel des fouilles, être alerté par l'aspect du terrain et attirer l'attention du maître de l'ouvrage, de l'entrepreneur et de l'ingénieur en stabilité, sur le risque encouru » (rapport page 44).

L'intervention du bureau d'ingénieur D. n'est pas de nature à l'exonérer de sa responsabilité, en raison du manque de précaution mis en avant par l'expert (rapport page 45).

Sa responsabilité se trouve néanmoins atténuée, du fait de l'intervention de ce spécialiste, qui est le principal fautif. Il supportera, conformément à l'avis de l'expert, 25% du dommage des époux A..

### 2.3. L'ingénieur D..

Spécialiste des questions de stabilité, l'ingénieur D. est, indiscutablement, le principal responsable du dommage subi par les époux A., ce qu'il ne conteste d'ailleurs pas.

Dans ses conclusions sur la responsabilité, il se contente en effet de demander l'entérinement de la répartition opérée par l'expert ; par ailleurs, avant l'intentement de la procédure, il a écrit à de nombreuses reprises que si les normes admissibles en matière de tassement différentiel étaient dépassées, il assumerait sa responsabilité.

Il supportera 75% du dommage des époux A..

## 3. Le dommage.

### 3.1.

Le dommage des époux A. s'apprécie au moment où le tribunal statue.

Or, ceux-ci ont revendu leur immeuble en 1995 et réclament la moins-value subie lors de cette vente, qui a été estimée par l'expert à la somme de 910.000 francs (7).

Les demandeurs critiquent ce chiffre au motif qu'il ne prendrait en compte ni le prix du terrain ni le coût des finitions de l'immeuble. Leur raisonnement ne peut être suivi : l'expert a vu la maison et a estimé sa valeur vénale, hors défaut, à la somme de 4.400.000 francs. Aucun élément ne permet de remettre cette estimation en cause ; la valeur vénale d'une maison est sa valeur marchande et n'équivaut pas nécessairement au prix de la construction de l'immeuble et du terrain.

Ce dommage a bien été causé par les fautes des défendeurs. En effet, la décision des demandeurs de vendre leur maison a été motivée par les graves défauts qui l'affectaient. Les considérations émises à ce sujet par l'expert (« du point de vue de la stabilité, la vente ne se justifiait pas ») ne peuvent être suivies ; poussé jusqu'à l'absurde, son raisonnement aboutit en effet à dire que pour que la vente soit justifiée, il faut que l'immeuble soit atteint de vices d'une gravité exceptionnelle ...et soit donc invendable.

Au demeurant, la vente de l'immeuble n'a pas aggravé le dommage des époux A. de façon significative ; en effet, si on ajoute aux frais de réparation (8) revalorisés en 2003, le montant du trouble de jouissance à subir pendant la réfection des travaux et le trouble de jouissance correspondant à une période d'occupation prolongée du bien, on arrive à un montant sensiblement équivalent à celui résultant de la moins-value retenue par l'expert.

### 3.2.

L'expert a estimé le trouble de jouissance des demandeurs à la somme de 2.000 francs belges par mois. Aucun élément objectif ne permet de retenir l'estimation quatre fois supérieure proposée par les demandeurs.

Le rapport sera donc entériné sur ce point et une somme de 82.000 francs belges allouée aux demandeurs pour ce poste.

3.3.

Le dommage total des époux A. s'élève à la somme totale de 992.000 francs belges ou 24.591 euros.

#### 4. L'appréciation des actions en fonction des éléments qui précèdent.

##### 4.1. Epoux A. contre la SA C.

L'action des époux A. contre C. est fondée dans la mesure où celle-ci répond des fautes de son sous-traitant, la SPRL D..

C. doit donc être condamnée à supporter 75% du dommage des époux A., soit 744.000 francs belges ou 18.443,28 euros.

La demande de condamnation de la SA C. n'est pas assortie d'une demande d'intérêts (voir dispositif des conclusions de synthèse paragraphes 2 et 3).

Il convient de rappeler ici que la condamnation de la SA C. ne peut être exécutée qu'à la condition que celle-ci puisse effectivement récupérer les sommes dues par son sous-traitant, la SPRL D..

##### 4.2. Epoux A. contre monsieur E.

L'architecte E. doit être condamné à prendre 25% du montant du dommage des époux A. à sa charge, soit une somme de 248.000 francs belges ou 6.147,76 euros.

Seuls les « intérêts judiciaires » sont réclamés à l'encontre de l'architecte E.. Ils seront donc alloués, au taux légal, à dater de la citation du 6 juillet 1994, jusqu'à complet paiement.

##### 4.3. Epoux A. contre SPRL D.

Les époux A. ne disposent d'aucun droit direct contre la SPRL D.. L'action qu'ils ont introduit contre elle doit dès lors être déclarée non fondée.

##### 4.4. SA C. contre monsieur E.

Les époux A. n'ont pas postulé de condamnation in solidum de l'entrepreneur et de l'architecte. A défaut de recours contributoire ou de lien contractuel entre eux, la SA C. ne dispose donc d'aucune action contre monsieur E..

##### 4.5. SA C. contre SPRL D.

L'action de la SA C. contre son sous-traitant est fondée pour le tout puisqu'elle n'encourt personnellement aucune responsabilité. La SPRL D. doit dès lors être condamnée à la garantir des condamnations portées contre elle en principal et frais.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL, statuant contradictoirement,

Vu les articles 1 et 34 de la loi du 15 juin 1935,

Dit la demande des époux A. contre la SA C. partiellement fondée,

Condamne celle-ci à leur payer la somme de 18.443,28 euros.

La condamne au paiement de 75% des dépens liquidés par les époux A. à la somme de 3.818,20 euros, soit une somme de 2.863,65 euros.

Dit la demande en garantie introduite par la SA C. contre la SPRL D. fondée, condamne celle-ci à la garantir de toutes les condamnations portées contre elle en principal et dépens.

Dit la demande des époux A. contre monsieur E. partiellement fondée,

Condamne celui-ci à leur payer la somme de 6.147,76 euros à majorer des intérêts au taux légal depuis le 6 juillet 1994 jusqu'à complet paiement ;

Le condamne à supporter 25% des dépens de la procédure liquidés par les époux A. à la somme de 3.818,20 euros, soit une somme de 954,55 euros.

Déboute la SA C. de son action contre l'architecte E. ;

Déboute les époux A. du surplus de leurs demandes.

(1) A ce sujet, il convient de préciser que, contrairement à ce que soutient l'architecte E., un recours de C. contre lui n'était pas théoriquement exclu ; si les époux A. avaient obtenu une condamnation in solidum contre l'architecte et l'entrepreneur, chacun aurait disposé d'un recours contributoire contre l'autre. La clause n'est donc pas vide de sens.

(2) C'est encore plus clair en ce qui concerne C. puisque ses droits sont expressément réservés.

(3) Le constructeur et le fabricant non vendeur face au droit, CUP des 18 et 25 janvier 1992, éd. Story Scientia,, p.272 et les réf. citées .

(4) Questions actuelles du droit de la construction, CUP, vol. XII, p. 90 et les réf. citées.

(5) Le constructeur et le fabricant non vendeur face au droit, op. cit., p. 266 et les réf. citées.

(6) Cassation, 3 mars 1978, *Pas.* 1978, I, 759

(7) L'expert commet ici une erreur de calcul : 4 400 000 Francs moins 3 490 000 Francs  
= 910 000 francs et non 990 000 Francs comme il l'écrit en page 47 de son rapport.

(8) Les critiques émises par les défendeurs au sujet des évaluations de l'expert ne sont pas fondées; si on se place dans l'optique de la réparation, les époux A. ont droit à la TVA; quant à la déduction du coût des mini-pieux, elle ne se justifie en rien : les travaux de réparation préconisés par l'expert ne concernent que la remise en état de l'intérieur de l'immeuble et non des travaux de stabilisation de la maison, il serait illogique de déduire le coût des mini-pieux alors que c'est notamment leur absence qui a causé le dommage. Cela équivaldrait par ailleurs à faire paver leur valeur aux maîtres d'ouvrage alors qu'ils n'ont pas été mis en œuvre.

(...)

**Du 24 novembre 2003** – Tribunal civil (5<sup>ième</sup> Ch )

Siég.: Mme A. **Demoulin**

Greffier: Mr. Ph. **Driesen**

Plaid.: Mes S. **Bertrand**, Fr. **Ledain** ( loco J.M. **Gérardin** ), J. **de Lamotte** et G. **Pahaut** ( loco P. **Muraille** )

---

Publié par le Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Liège 2005 - 120  
©Ordre des Avocats du Barreau de Liège