



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16647/2016

ACJC/614/2020

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU MARDI 5 MAI 2020**

Entre

SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE, sis chemin du Château-Bloch 2, case postale 2777, 1211 Genève 2, appelants d'un jugement rendu par la 8ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 29 octobre 2019, comparant par Me Grégoire Aubry, avocat, rue de l'Hôpital 12, case postale 96, 2501 Bienne (BE), en l'étude duquel il fait élection de domicile,

et

Monsieur A_____ et Monsieur B_____, p.a. **C_____ & CIE SA, _____**, intimés, comparant tous deux par Me Jean-Pierre Carera, avocat, rue des Deux-Ponts 14, case postale 219, 1211 Genève 8, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 mai 2020.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/15165/2019 du 29 octobre 2019, le Tribunal, statuant par voie de procédure ordinaire, a condamné les SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE (ci-après : SIG) à verser à A_____ et B_____ le montant de 217'706 fr. plus intérêt à 5% du 16 juin 2015 (chiffre 1 du dispositif), prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer poursuite n° 1_____, notifié le 28 août 2015, à concurrence de 217'706 fr. plus intérêt à 5% du 16 juin 2015 (ch. 2), arrêté les frais judiciaires à 30'640 fr., compensé ceux-ci avec les avances fournies par A_____ et B_____ à hauteur de 27'440 fr. et par les SIG à hauteur de 3'200 fr., mis ceux-ci à la charge des SIG, condamné en conséquence ces derniers à verser à A_____ et B_____ la somme de 27'440 fr. (ch. 3) et condamné les SIG à verser à A_____ et B_____ la somme de 19'775 fr. TTC à titre de dépens (ch. 4). Les parties ont été déboutées de toutes autres conclusions (ch. 5).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 29 novembre 2019 au greffe de la Cour de justice, les SIG ont formé appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent au rejet de la demande, dans toutes ses conclusions, avec suite de frais et dépens pour les deux instances.
- b.** Par réponse déposée le 27 janvier 2020 au greffe de la Cour, A_____ et B_____, qui s'en rapportent à justice quant à la recevabilité de l'appel, ont conclu à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris, avec suite de frais et dépens.
- c.** Par réplique du 10 février 2020 et duplique du 4 mars 2020, les parties ont persisté dans leurs conclusions.
- d.** Les parties ont été informées par courrier du greffe de la Cour du 5 mars 2020 de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :
- a.** A_____ et B_____ sont propriétaires de la parcelle n° 2_____ du Registre foncier de Genève - D_____, sise [rue] 3_____.
- Sur cette parcelle est érigé un bâtiment datant d'avant l'année _____, affecté à des locaux d'habitation et des locaux commerciaux.
- Le bâtiment historique était un ancien squat, que A_____ a lourdement rénové et surélevé. Il a également aménagé le sous-sol/rez-inférieur en bureaux.
- b.** Les SIG sont propriétaires de la parcelle n° 4_____ du Registre foncier de Genève - D_____, sise [rue] 3_____ [no.] _____.

Cette parcelle est occupée depuis _____ par la station de pompage SIG 5_____. Avant cela, elle abritait une ancienne centrale de télécommunication.

Ces deux parcelles sont mitoyennes.

c. Le bâtiment des propriétaires A_____/B_____, à l'Est, est séparé par une cour de l'édifice des SIG. Ces derniers ont installé à l'époque de la construction de leur immeuble un joint d'étanchéité sur leur parcelle, lequel longe le bas de la façade Est du bâtiment historique.

d. Les propriétaires A_____/B_____ ont rencontré des problèmes d'infiltrations d'eau dans leur bâtiment historique en 2005-2006, puis en 2008-2009 et ont procédé à des travaux qui ont permis de juguler celles-ci, lesquelles ne font pas partie du présent litige.

e. En 2012, et surtout en 2013 à la suite de fortes intempéries, les propriétaires A_____/B_____ ont à nouveau rencontré des dégâts des eaux. L'eau avait gagné l'ensemble des pieds des murs intérieurs et extérieurs du bâtiment et les murs centraux. Les locaux étaient devenus insalubres et les locataires du sous-sol/rez-inférieur avaient dû quitter les lieux. Le seul moyen d'investigation avait été de détruire les locaux, de mettre les murs et les sols, soit les dallages, à nu et de procéder à l'enlèvement des plafonds. C'est alors que les propriétaires A_____/B_____ et leur architecte, D_____, s'étaient rendus compte que l'eau provenait du mur mitoyen avec les SIG, après avoir effectué des tests sur place. Selon D_____, le joint installé par les SIG s'était détérioré, ce qui avait causé les dégâts.

f. Le 13 janvier 2014, D_____ a dressé un rapport général relatif à la présence d'humidité au rez-de-chaussée inférieur du bâtiment historique comportant 138 pages. Dans ce rapport, D_____ a relevé : *« Afin de nous conforter dans l'idée que de l'eau s'infiltré par le mur mitoyen, en tous cas, par le joint horizontal, au pied de notre façade, un jet a été mis en place permettant de vérifier en tout temps du fait que l'eau s'infiltré par ce moyen »*. Dans les conclusions de son rapport, il a écrit : *« (...) il est indéniable que la détérioration du principe d'étanchéité entre l'immeuble des SIG et celui de Monsieur A_____ a rendu les bureaux inhabitables. Les photos prises en automne 2013 montrent clairement, après la démolition totale des travaux, ce fait. Il est par ailleurs toujours possible d'en faire la démonstration à l'aide d'un jet d'eau. L'architecte préconise une répartition des coûts à raison de 85% pour les SIG et 15% pour Monsieur A_____ »*. Ce rapport, qui contient les devis des entreprises, a chiffré à 463'224 fr. 40 le montant total des travaux entrepris de 2005 à 2014 par les propriétaires A_____/B_____, dont le montant de 345'005 fr. a été mis à la charge des SIG pour la période 2010-2014.

Selon ce rapport, le dommage total pour les années 2013 et 2014 concernées par le litige s'est monté à 384'524 fr. (86'524 fr. + 298'000 fr.), dont le 85% soit 326'845 fr. 40 a été mis à la charge des SIG (73'545 fr. 40 + 253'300 fr.).

Ce rapport général a conclu qu'un accord de répartition devait être trouvé entre les propriétaires A_____/B_____ et les SIG.

Il ressort en outre de ce rapport général que l'architecte n'excluait pas qu'en plus du joint horizontal défectueux le joint vertical entre les deux immeubles soit également la source d'infiltrations d'eau. Il a par ailleurs recommandé de substituer la mise en place d'une chape de ciment sur isolation par celle d'un faux-plancher afin de permettre l'intervention en tout temps sous le plancher.

Ce rapport général a été communiqué aux SIG, lesquels ont déclaré le cas à [la compagnie d'assurances] E_____.

Sur la base de ce rapport général, les propriétaires A_____/B_____ ont entrepris les travaux devisés en créant un nouveau mur extérieur, en posant une ferblanterie et une protection sur le joint longeant leur façade Est afin d'en assurer son étanchéité. Les locaux ont été reloués le 1^{er} juillet 2014 et les travaux se sont achevés à fin juillet 2014.

Les travaux ont donné entière satisfaction puisque les infiltrations ont totalement cessé depuis leur achèvement.

g. Les propriétaires A_____/B_____ et les SIG n'ont pas pu s'entendre, ces derniers contestant leur responsabilité et le contenu du rapport D_____ du 13 janvier 2014. A_____ et les SIG ont dès lors, le 26 mars 2014, soit pendant l'exécution des travaux en cours, mandaté, d'un commun accord, par l'entremise de l'assurance E_____ des SIG, F_____ SA afin de procéder à une expertise du bâtiment et de déterminer l'éventuelle responsabilité des SIG.

La mission de l'expert était la suivante :

"1. Quelle est la nature des dommages / dégâts constatés dans le bâtiment ?

2. Quand ces dommages sont-ils survenus ?

3. Quelles sont les causes de ces dommages/dégâts ? En particulier d'où vient l'eau qui a provoqué ces dommages ? Si plusieurs causes ou origines s'additionnent ou se combinent, l'expert pondérera l'importance respective des diverses causes et origines.

4. Quels sont les manquements constructifs ou autres qui ont conduit aux infiltrations et à la survenance des dommages/dégâts et à qui sont-ils imputables ?

5. *La méthode d'assainissement envisagée est-elle adéquate ?*

6. *Quel est le coût de réparation des dommages/dégâts, à l'exclusion des plus-values engendrées."*

F_____ SA a rendu son rapport le 26 février 2015 et a conclu que les principales causes à l'origine des infiltrations dans le sous-sol étaient :

« 1. *L'altération du joint contre le bâtiment côté station de pompe SIG 5_____;*

2. *Les remblais contre les murs du sous-sol, constitués de matériaux peu perméables et ne permettant pas de faire face à des venues d'eau ponctuelles;*

3. *L'absence d'éléments drainants et d'étanchéité contre les faces extérieures des murs constituant le sous-sol du bâtiment sis [rue] 3_____ [no.] _____;*

4. *Les murs en maçonnerie constituant le sous-sol, qui ne sont pas étanches et constituent un point faible du point de vue de l'étanchéité ».*

F_____ SA a retenu, sur la base de la norme SIA 118 « *Conditions générales pour l'exécution des travaux de constructions* » que les droits des propriétaires A_____/B_____ étaient en tout état de cause prescrits, qu'il s'agisse du délai quinquennal depuis la réception de l'ouvrage ou décennal pour les défauts intentionnellement cachés, puisque la station de pompe avait été terminée en _____ [année].

F_____ SA a dédouané les SIG de toute responsabilité en retenant que, s'agissant de leur station de pompe, « *aucun manquement ou autre n'a été révélé* » alors que dans le bâtiment historique, « *la construction du sous-sol n'a pas été réalisée dans les règles de l'art et ne permet pas de se prémunir durablement de l'humidité dans le terrain* ».

D_____ a déclaré avoir été choqué par les conclusions du rapport de F_____ SA, raison pour laquelle il a décidé de dresser spontanément une contre-expertise.

h. Par courrier du 17 avril 2015, E_____ a écrit aux propriétaires A_____/B_____ que les conclusions de F_____ SA dégageaient les SIG de toute responsabilité et que leurs prétentions à l'encontre des SIG étaient largement prescrites.

i. Le 28 avril 2015, D_____ a rendu une analyse du rapport F_____ SA du 26 février 2015 et une contre-expertise relative à la présence d'humidité dans le bâtiment historique. Sur la base des factures des entreprises ayant exécuté les travaux, ceux-ci se sont élevés à 325'945 fr. 60 pour les années 2013 (63'960 fr.)

et 2014 (261'985 fr. 60) plus une perte locative de 42'408 fr. (21'204 fr. sur six mois en 2013 et de 21'204 fr. sur six mois en 2014), soit un montant total de 368'353 fr. 60.

Ce montant de 368'535 fr. 60 a été mis à la charge des SIG à concurrence de 270'313 fr. 60 comme suit :

- Travaux 2013 de 63'960 fr. : le montant de 62'240 fr. a été mis à la charge des SIG après déduction d'une facture de géomètre prise en charge par les propriétaires A_____/B_____ ;
- Perte locative 2013 : 21'204 fr.
- Travaux 2014 : 261'985 fr. 60 : les propriétaires A_____/B_____ ont déduit le montant de 14'705 fr. à titre de vétusté parce qu'une partie de leurs locaux avait été rénovée il y a 12 ans. Le solde de 247'280 fr. 60 a été mis à la charge des SIG à raison de 67%, soit 165'665 fr. 60.
- Perte locative 2014 : 21'204 fr.

Il ressort de cette contre-expertise qu'avant les travaux de réfection, il avait été prévu d'assainir le mur du côté des SIG, mais la configuration des lieux découverte après l'ouverture des fouilles avait modifié les données et D_____ avait réalisé que lors de la construction de la station de pompage des SIG, les architectes et les ingénieurs n'avaient pas jugé utile de démolir entièrement l'ancienne centrale de télécommunication située en ces lieux. Cette construction avait empêché l'exécution des travaux prévus.

j. Par courrier du 21 mai 2015, les propriétaires A_____/B_____ ont communiqué aux SIG la contre-expertise du 28 avril 2015 et les ont mis en demeure de leur verser la somme de 270'313 fr. 60 au 15 juin 2015.

Par réponse du 2 juin 2015, les SIG ont persisté dans leur position de refus.

k. Le 28 août 2015, les propriétaires A_____/B_____ ont notifié aux SIG un commandement de payer, poursuite n° 1_____, pour le montant de 270'313 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 15 juin 2015 que les SIG ont frappé d'opposition.

D. a. Par acte déposé au greffe du Tribunal le 26 août 2016, A_____ et B_____ ont conclu à ce qu'une expertise soit ordonnée et à ce que les SIG soient condamné, avec suite de frais et dépens, à leur verser la somme de 270'313 fr. 60 plus intérêts à 5% dès le 15 juin 2015. Ils ont conclu à la mainlevée définitive de l'opposition formée au commandement de payer, poursuite n° 1_____, notifié le 28 août 2015 et à ce qu'il soit dit que cette poursuite irait sa voie.

Ils ont invoqué, d'une part, la responsabilité des SIG en qualité de propriétaire d'ouvrage au sens de l'art. 58 al. 1 CO au motif que les infiltrations étaient dues au défaut de conception et d'exécution du joint situé entre les deux bâtiments, et, d'autre part, au maintien, lors de la construction de la station de pompage, de certains murs de soutènement de l'ancienne station de télécommunication qui avaient empêché de mettre à nu le mur du bâtiment historique endommagé, contribuant de manière décisive à l'écoulement de l'eau à travers ce dernier lorsque le joint n'avait plus été efficace.

Ils ont soutenu que leur prétention n'était pas prescrite au sens de l'art. 60 al. 1 CO. Ils ont expliqué qu'à la suite des abondantes infiltrations d'eau dès l'année 2012, ils avaient souhaité mener des investigations afin d'en vérifier leur provenance, raison pour laquelle une expertise avait été commandée au bureau F_____ SA. Cependant, son contenu étant à leur sens en grande partie lacunaire et inexact, ils avaient dû établir la contre-expertise du 28 avril 2015, laquelle avait mis en évidence la responsabilité des SIG en raison des défauts de leur ouvrage. Le dies a quo de la prescription annale n'avait commencé à courir qu'à partir de cette date et avait été interrompu par la notification du commandement de payer le 28 août 2015.

b. Par réponse du 30 juin 2017, les SIG ont conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens.

Ils ont invoqué la prescription au motif que le délai avait commencé à courir au plus tard le 13 janvier 2014, date du rapport général selon lequel les propriétaires A_____/B_____ connaissaient le dommage et la personne pouvant en être responsable.

c. D_____ a déclaré au Tribunal que la dalle des bâtiments SIG faisait une remontée et reposait sur le mur du bâtiment voisin, venant s'accoler contre le bâtiment. L'étanchéité prévue n'était pas suffisante et se détériorait dans le temps. Il s'agissait d'un isolant en PCV qui se dégradait au bout de vingt ans. Il fallait donc refaire cette étanchéité. Le reste de l'étanchéité était correct, sauf dans l'espace existant entre la dalle et le bâtiment, car le système souple installé était insuffisant.

Après avoir effectué les tests ayant démontré que l'eau provenait du mur mitoyen avec les SIG, il avait continué à se méfier de l'hypothèse selon laquelle l'eau provenait également des sous-sols en plus des murs. Il n'avait jamais eu la certitude que ce qu'il faisait était la bonne solution et avait procédé par tâtonnements.

Il a ajouté qu'il y avait un mur entre le bâtiment des SIG et le bâtiment historique, soit un reste de l'ancienne centrale téléphonique et n'avait pas pu étancher les murs en raison dudit mur qui constituait un obstacle. Il était étonné que les SIG ne

se soient pas préoccupés des anciennes constructions lorsqu'ils avaient édifié leur bâtiment. Il n'avait rien pu faire car il appartenait au nouveau constructeur de faire les démarches nécessaires pour rendre sa propre construction étanche. Il fallait étancher entre les deux bâtiments, ce qui avait été ici impossible.

Il avait compris que le joint avait fonctionné pendant un certain temps puis avait cédé.

Il a déclaré que malgré toutes les interventions effectuées, il restait en filigrane l'hypothèse que l'eau s'infiltrait par d'autres endroits, raison pour laquelle un faux-plancher technique et amovible avait été installé afin de pouvoir constater à tout moment l'état du sol.

En 2017, de très importantes pluies avaient eu lieu et aucune infiltration n'était apparue. Par conséquent, l'intervention s'était révélée efficace et il avait repéré la source de l'eau et des infiltrations.

Il a confirmé la répartition des coûts en précisant que ceux en lien avec les façades de l'immeuble _____ [parcelle n° 2], face au Rhône, avaient été imputés aux propriétaires A_____/B_____ et ceux d'étanchéité sur le côté mitoyen avec le bâtiment des SIG l'avaient été à ces derniers.

D_____ a confirmé qu'il n'y avait « aucune différence » entre son rapport du 13 janvier 2014 et la contre-expertise du 28 avril 2015.

d. G_____, exerçant son activité auprès de H_____ SA, désigné en qualité d'expert judiciaire (ci-après : l'expert), a rendu son expertise le 4 novembre 2018. Il en résulte ce qui suit :

1) S'agissant de la nature et de l'ampleur des dommages survenus entre 2012 et 2013, l'expert a expliqué que « *Les rapports D_____ et F_____ SA décrivent une infiltration d'eau assez importante dans les locaux, notamment les bureaux situés à l'est du bâtiment _____ [parcelle n° 2]. Il s'agit très vraisemblablement d'infiltrations provenant essentiellement des murs Nord ([rue] 3_____) et Est (mitoyen avec le bâtiment des SIG). L'ampleur des dégâts est importante puisqu'elle a rendu inutilisables les locaux et qu'elle a impliqué la démolition de toute une série d'éléments de second œuvre* ».

2) Au sujet de la qualité de l'étanchéité du joint sis sur la parcelle appartenant aux SIG, tant dans son état antérieur que postérieur à l'exécution des travaux effectués entre 2013 et 2014, l'expert a exposé que, avant 2013, « *Pour ce qui concerne le mur mitoyen entre les deux bâtiments, les photos disponibles montrent une exécution insuffisante en terme de détail même de construction. Seule une bande de serrage chasse un mur dont la tête est exposée et non traitée. De plus le reste des joints semble être exécuté en matériaux souples qui n'ont, dans ce type*

d'exposition, qu'une durée de vie très limitée. Les sollicitations sont très diverses. Par exemple les rayons UV, les urines ou acides divers, les chocs ou simplement des dilatations de matériaux qui ont pour conséquence le décollement de ce matériau. Il est certain que l'ensemble n'a pas assuré son rôle d'étanchéité et a permis l'écoulement d'une grande quantité d'eau ».

Après 2013-2014, « La couverture en ferblanterie, qui est visible actuellement, est une solution efficace dans le sens que l'étanchéification de la tête de mur est complète. Mais cette intervention présente des faiblesses mécaniques certaines. Notamment par la position de cet élément exposé aux sollicitations mécaniques urbaines. En l'occurrence le chapeau en ferblanterie est dessoudé et arraché en plusieurs endroits. Si les diverses bosses sont sans importance en termes d'étanchéité, les dégradations susmentionnées annihilent le rôle de toute l'installation. Ceci s'ajoute aux sollicitations contre la façade du bâtiment [de la rue] 3_____ qui se dégrade, le crépi se détachant par endroit. La solution est efficace mais pas pérenne et nécessite d'être reprise et complétée ».

3) S'agissant de la cause des dommages et des dégâts constatés dans ledit bâtiment entre 2012 et 2013, l'expert a expliqué : *« Les raisons historiques sont décrites dans les deux rapports. La station de pompage a probablement, dès sa construction, créé un déséquilibre dans les mouvements d'eau souterrains. Les murs du bâtiment [de la rue] 3_____ n'étant pas étanches et le bâtiment n'étant pas drainé correctement, l'eau a pu s'infiltrer.*

Le sous-sol du bâtiment [de la rue] 3_____ a fait l'objet d'un assainissement consistant notamment à construire un complexe en maçonnerie permettant l'utilisation qui est faite du sous-sol aujourd'hui.

Ceci est à l'origine d'un autre déséquilibre, probablement créé par la différence des qualités de matériaux employés dans le bâtiment [de la rue] 3_____. En effet, l'aménagement des sous-sols a impliqué la pose d'un dallage dont l'étanchéité est bien supérieure à la maçonnerie historique. Le complexe en maçonnerie étant plus étanche que les pieds de murs historiques, l'eau est remontée par ceux-ci. Il est d'ailleurs apparu des détériorations résultat certain de remontées capillaires.

Le sinistre principal a certainement été causé par les infiltrations provenant des murs Nord et Est, les surfaces d'échange (surfaces exposées) étant très importantes.

Le décalage entre la construction du bâtiment des SIG et le sinistre important annoncé par les diverses infiltrations qui se sont amplifiées est peu surprenant. Il faut un certain temps pour que les matériaux se saturent.

Pour les murs côté bâtiment de SIG, c'est au moment de la construction du bâtiment des SIG qu'un détail constructif aurait dû être proposé et trouvé, détail

tenant compte de la construction d'un nouveau bâtiment à côté d'un bâtiment existant avec ses qualités (ou faiblesses) historiques. L'étanchéité construite était réellement inadaptée et défectueuse.

Les infiltrations provenant de la façade Nord sont certainement consécutives au même déséquilibre, mais de manière indirecte. L'eau se cherchant un passage par toutes les zones faibles du bâtiment.

Ceci est valable pour les infiltrations des murs intérieurs. Mais le bâtiment [de la rue] 3_____ subit là la faiblesse de conception historique en terme de drainage. Pour ces infiltrations, le déséquilibre en terme de qualité de matériaux évoqué plus haut a joué un rôle certain ».

4) Au sujet de l'adéquation des mesures adoptées en 2013 et 2014 pour remédier à la situation antérieure, l'expert a relevé que, s'agissant du mur Est mitoyen avec le bâtiment des SIG, « *Le système mis en place n'est pas entièrement pérenne en plan au niveau des soudures et des angles vifs et en coupe aux endroits mis en évidence (...)* ».

S'agissant du Mur Nord-[rue] 3_____, « *Le schéma présenté dans le dossier F_____ SA montre un complexe composé de boulets drainants. L'absence de drain en tant que tel peut présenter une faiblesse si le terrain est saturé. Un drainage se positionne au point bas du bâtiment pour éviter une stagnation d'eau. La coupe ne semble pas adéquate pour assurer un drainage optimal du bâtiment. Ceci dit, si la situation s'est stabilisée, c'est que le détail proposé remplit son office. Mais il est certain que cela représente encore une faiblesse qui présente un risque* ».

En ce qui concerne les remontées capillaires, l'expert a expliqué que « *les traitements effectués par injection de résine semblent être la solution efficace. Mais elle n'a pas résolu l'entier des problèmes* ».

5) Quant au coût des travaux effectués, « *L'expert part du principe que les factures remises par le bureau D_____ représentent ce qui a été fait en 2013 et 2014 (...). Les prix indiqués sont retenus par l'expert, lequel n'a pas détecté de distorsion avec les prix du marché* ».

L'expert a retenu le dommage suivant :

- Les coûts de recherches et démontages totalisent 63'960 fr. TTC.
- Les coûts de l'assainissement du bâtiment représentent 127'618 fr. TTC.
- Les coûts des réparations totalisent CHF 128'368.- TTC.

C'est le lieu de relever que l'expert a arrêté le montant du dommage total à la somme de 319'946 fr. TTC et que celle-ci correspond à celle calculée par D_____ dans sa contre-expertise du 28 avril 2015, soit 63'960 fr. pour les travaux et honoraires en 2013 et 261'985 fr. 60 pour les travaux et honoraires en 2014, soit un montant total de 325'945 fr. 60, sous déduction d'une provision de 6'000 fr. que l'expert a écartée.

6) S'agissant de la question de la fin des problèmes d'humidité dans les arcades sises sur le côté est du rez-de-chaussée inférieur, l'expert a indiqué que « *Les arcades semblent exemptes de problèmes d'humidité, mais le problème n'est pas entièrement résolu et il est tout à fait possible que des problèmes d'infiltration ressurgissent. Ceci parce que le système de ferblanterie installé vieillit mal et ne remplit pas correctement son rôle* ».

7) Au sujet des mesures pour remédier à la situation actuelle, l'expert a préconisé, s'agissant du Mur Est mitoyen avec le bâtiment des SIG, que « *Sans rentrer dans des considérations esthétiques, il convient de reprendre l'élément de ferblanterie en remplaçant les éléments défectueux et en reprenant les soudures. Celles-ci sont à protéger efficacement contre les déformations, il faut certainement ajouter un système permettant une certaine dilatation. Le tout doit être protégé mécaniquement contre les chocs et contre les dégradations du support (mur du bâtiment [de la rue] 3_____)* en assurant que le joint souple ne se détache pas du crépi et que le crépi ne soit pas exposé à des efforts ponctuels.

S'agissant de la Périphérie du bâtiment, l'expert considère que « La situation actuelle ne semble plus présenter de faiblesses dans la périphérie nord/ouest/sud du bâtiment. (...) La lecture des rapports démontre qu'un travail de drainage a été fait, mais il n'a pas été possible de déterminer avec précision si le drainage du bâtiment a été fait complètement. Aussi, bien que la situation semble stabilisée, l'expert recommande au propriétaire du bâtiment [de la rue] 3_____ d'envisager l'installation d'un drainage complet du bâtiment.

Pour ce qui concerne le mur Est, "il convient de reprendre la ferblanterie de protection pour assurer un système pérenne. Un remplacement n'est pas forcément utile, mais un certain nombre de réparations et des protections doivent impérativement être fait ».

Quant aux remontées capillaires, « *Cela concerne essentiellement le centre du bâtiment qui ne peut pas être drainé efficacement. Il n'apparaît pas que des solutions soient envisageables à part des systèmes d'injections tels que déjà réalisés. La faiblesse du pied de mur est inhérente au mode de faire de sa construction et ne peut pas être changé* ».

8) Quant au coût des mesures préconisées, l'expert les a estimées à 6'500 fr. HT en ce qui concerne la reprise de la ferblanterie qui protège la tête du mur mitoyen.

e. L'expert, qui a confirmé la teneur et les conclusions de son rapport d'expertise de novembre 2018, a déclaré au Tribunal qu'avant les travaux, soit en 2013, il avait constaté que deux murs étaient côte à côte et ceinturés au moyen d'une bande de serrage. Du jeu pouvait intervenir entre ces deux éléments de construction et une seule bande de serrage ne suffisait pas à assurer l'étanchéité.

La solution adoptée ensuite était un « *chapeau complet* » qui couvrait l'ouvrage, lequel avait assuré l'étanchéité du bâtiment. Toutefois, sans entretien ni adjonction de protection, cette solution n'était pas pérenne.

Il a confirmé que les dégâts constatés sur le mur Est provenaient de l'ouvrage des SIG et qu'il en allait de même pour le mur Nord. L'eau s'était infiltrée par le mur Est et s'était répandue par les faiblesses de l'ouvrage et plus particulièrement le mur Nord.

Il a confirmé que le bâtiment était désormais étanche et qu'il n'était pas nécessaire d'aller plus loin dans les corrections proposées.

Il a expliqué que le problème de l'étanchéité était l'un des problèmes les plus difficiles à résoudre dans le domaine de la construction. Il a également exposé qu'il était très difficile de résoudre à 100% un problème d'étanchéité et de trouver immédiatement à quel endroit se trouve la faiblesse du bâtiment. Il a affirmé qu'il était dès lors normal de procéder par tâtonnements. Toutefois, il a observé que, dans le cas présent, le problème d'étanchéité entre les deux murs mitoyens était facile ou du moins évident à constater.

Il a confirmé avoir retenu les factures des travaux et les honoraires des mandataires, soit des factures effectives à l'exception des provisions, écartant un montant de réserve (provision susévoquée) de 6'000 fr. pour les honoraires de l'architecte pour les travaux 2014.

Il ne pouvait pas affirmer que les frais de recherches et de démontage (63'960 fr.), comme les frais d'assainissement (127'618 fr.), étaient tous liés aux problèmes d'infiltration d'eau. Il y avait eu une "chaîne d'interventions", motivée par diverses raisons et destinée à résoudre divers problèmes. Par conséquent, il ne pouvait pas affirmer qu'il y ait un lien de cause à effet entre les frais retenus en fin de rapport et l'infiltration d'eau par le mur Est.

Il a expliqué qu'il était impossible d'associer un coût à un problème précis, dans la mesure où tout était lié et dépendait de l'âge de l'immeuble, du mode de construction et de l'environnement urbain. Il était difficile dans un tel contexte de distinguer et d'affirmer qu'un coût était forcément lié à tel ou tel problème, ou à telle ou telle origine.

Il a confirmé que le problème du mur Est était un problème important, mais que celui-ci s'insérait dans une chaîne d'éléments qui s'influençaient mutuellement.

Il a expliqué que le bâtiment des propriétaires A_____/B_____ n'avait pas d'étanchéité de murs; par ailleurs, la construction aux boulets avec les ciments de l'époque n'assurait pas d'étanchéité et ne correspondait pas aux exigences actuelles.

Il avait pu voir dans les rapports que le mur Est n'avait pas d'étanchéité.

f. A_____ a déclaré au Tribunal qu'après l'identification du problème du joint de dilatation, il n'avait été sûr de rien. L'architecte D_____ était arrivé un peu au bout de ses réflexions. Il fallait tenter de changer le joint puis voir le résultat. Après chaque grosse pluie, A_____ appelait les locataires pour vérifier si tout allait bien. Ce n'était qu'après une année ou deux qu'il avait pu tirer la conclusion que c'était très vraisemblablement le joint de dilatation qui posait problème. Aujourd'hui, il en avait acquis la conviction car l'arcade était totalement sèche.

A la suite de l'expertise, A_____ a entrepris des travaux préventifs évoqués par l'expert pour la ferblanterie qui commençait à présenter des signes d'usure (cf. ci-dessous, let. g.).

Il a confirmé avoir pris à sa charge tous les frais antérieurs à 2013. L'architecte avait procédé à une répartition des frais et ceux à la charge des SIG concernaient leur construction. Il avait également engagé des frais pour améliorer son bâtiment et les avait assumés. L'architecte D_____ avait agi de manière objective et n'avait pas cherché à "charger" les SIG.

g. Les propriétaires A_____/B_____ ont fait procéder à des travaux de réparation de la ferblanterie que [l'entreprise] I_____ a facturés le 9 avril 2019 au prix de 689 fr. 30.

h. Dans leurs plaidoiries finales du 1^{er} juillet 2019, les propriétaires A_____/B_____ ont réduit leurs prétentions en paiement au montant de 267'000 fr. après avoir écarté la provision de 6'000 fr. à la suite de l'audition de l'expert. Ils ont chiffré leur dommage à 223'905 fr. 60 de travaux (62'240 fr. en 2013 et montant réduit de 165'665 fr. 60 à 161'665 fr. 60 en 2014, la différence concernant lesdits 6'000 fr.), plus la perte locative de 42'408 fr. et la facture de I_____ de 689 fr. 30.

Les SIG ont persisté dans leurs conclusions.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que les prétentions en dommages-intérêts des propriétaires A_____/B_____ n'étaient pas prescrites parce qu'en date du 26 mars 2014, même si certains éléments laissaient supposer

que les infiltrations avaient pu provenir du bâtiment mitoyen avec les SIG, ils n'avaient pas encore eu une connaissance certaine de l'auteur de leur dommage, raison pour laquelle ils s'en étaient remis à F_____ SA pour déterminer l'origine de leur dommage et l'identité de la personne responsable.

Or, F_____ SA n'avait pas reconnu les SIG comme responsables du dommage des propriétaires A_____/B_____ et ce n'était qu'après la remise du rapport de contre-expertise de D_____ le 28 avril 2015 que lesdits propriétaires avaient pu retenir que la responsabilité des SIG était engagée.

Le délai de prescription avait commencé à courir dès le 28 avril 2015 et avait été interrompu par la notification du commandement de payer intervenue le 28 août 2015. Ils avaient ensuite agi dans le délai d'un an à partir de cette dernière date en formation action en paiement de dommages-intérêts le 26 août 2016.

Le Tribunal a ensuite admis la responsabilité des SIG sur la base des considérations suivantes.

Il a retenu un défaut initial de construction en ce sens que la qualité de l'étanchéité du joint sis sur la parcelle des SIG avait été insuffisante en terme de détail même de construction, dans la mesure où seule une bande de serrage chassait un mur dont la tête était exposée et non traitée.

Il a également admis un défaut d'entretien du joint, exécuté en matériaux souples, qui n'avaient eu dans ce type d'exposition qu'une durée de vie très limitée, avec pour conséquence le décollement de ce matériau.

L'expert avait ainsi conclu que l'ensemble n'avait pas assuré son rôle d'étanchéité ce qui avait permis l'écoulement d'une grande quantité d'eau dans le bâtiment historique.

S'agissant des causes des dommages et dégâts constatés dans le bâtiment historique entre 2012 et 2013, le premier juge s'est fié à l'expertise judiciaire, selon laquelle la station de pompage des SIG avait probablement, dès sa construction, créé un déséquilibre dans les mouvements d'eau souterrains. Dès lors que les murs du bâtiment [de la rue] 3_____ n'étaient pas étanches et que ce bâtiment n'avait pas été drainé correctement, l'eau avait pu s'infiltrer. Le sinistre principal avait certainement été causé par les infiltrations provenant des murs Nord et Est. Le décalage chronologique entre la construction du bâtiment des SIG et le sinistre important annoncé par les diverses infiltrations qui s'étaient amplifiées s'expliquait par le temps nécessaire à ce que les matériaux se saturent. Ainsi, l'étanchéité du bâtiment des SIG était réellement inadaptée et défectueuse et c'était au moment de la construction de celui-ci qu'un détail constructif aurait dû être trouvé compte tenu de son édification à côté d'un bâtiment historique déjà

existant avec ses faiblesses. Par ailleurs, ledit bâtiment subissait la faiblesse de sa conception historique en termes de drainage.

Le Tribunal a admis le lien de causalité naturelle entre les défauts de l'ouvrage et le dommage en ce sens que le problème d'étanchéité entre les deux murs mitoyens et le défaut du joint de dilatation étaient à l'origine des infiltrations subies par les propriétaires A_____/B_____ en 2013 et 2014.

Il a également admis le lien de causalité adéquate en ce sens que le défaut de réalisation de l'étanchéité d'un bâtiment mitoyen était de nature, dans le cours ordinaire des choses et selon l'expérience de la vie à produire les infiltrations d'eau dans le bâtiment historique.

Toutefois, la faiblesse de conception en termes de drainage du bâtiment [de la rue] 3_____ avait également joué un rôle dans les infiltrations observées.

Cela étant, l'expert avait indiqué ne pas être en mesure d'affirmer que les frais de recherches, de démontage et d'assainissement étaient tous liés aux problèmes d'infiltrations d'eau car il y avait eu une chaîne d'interventions motivées par diverses raisons et destinées à résoudre divers problèmes et ne pouvait pas affirmer qu'il y ait eu un lien de cause à effet entre les frais retenus et les infiltrations d'eau par le mur Est. Il était ainsi impossible d'associer un coût à un problème précis. Le problème du mur Est était important, mais il s'insérait dans une chaîne d'éléments qui s'influençaient mutuellement. Le bâtiment historique n'avait pas d'étanchéité de murs et sa construction aux boulets avec les ciments de l'époque n'assurait pas d'étanchéité et ne correspondait pas aux exigences actuelles.

S'agissant du montant du dommage, le premier juge a retenu le montant de 319'946 fr. articulé par l'expert et a ajouté à celui-ci la somme de 689 fr. 30 facturée par [l'entreprise] I_____ pour la rénovation de la ferblanterie. Il a également admis la perte locative dès lors que les locataires avaient dû quitter les locaux devenus insalubres, soit 42'208 fr. [recte : 42'408 fr.], et un dommage total de 362'843 fr. 30 [recte : 363'043 fr. 30].

Ensuite, compte tenu des facteurs divers ayant joué un rôle dans la survenance du dommage et de l'impossibilité constatée par l'expert d'associer un coût à un problème précis, le Tribunal a décidé en équité de faire supporter 60% des coûts relatifs aux années 2013 et 2014 aux SIG et 40% aux propriétaires A_____/B_____. Il a ainsi arrêté la prétention en dommages-intérêts de ces derniers à 217'706 fr. (60% de 362'843 fr. 30).

Le premier juge a fixé le dies a quo de l'intérêt moratoire au 16 juin 2015, date correspondant au lendemain de l'échéance du délai de mise en demeure impartie par les propriétaires A_____/B_____ aux SIG par courrier du 21 mai 2015.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Dès lors qu'en l'espèce le montant litigieux est supérieur à 10'000 fr., la voie de l'appel est ouverte.

Interjeté dans le délai et selon la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et al. 3, 145 al. 1 let. c et 311 al. 1 CPC), l'appel est, dans cette mesure, recevable.

La réponse des intimés (art. 312 al. 2 CPC), ainsi que les répliques et dupliques des parties sont également recevables.

1.2 S'agissant d'un appel, la Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

2. L'appelant reproche au Tribunal un état de fait lacunaire, lequel a été complété ci-dessus.

Il reproche ensuite au Tribunal d'avoir rejeté l'exception de prescription.

Il soutient en substance que le rapport général du 13 janvier 2014 identifiait de manière certaine les causes des infiltrations, la personne qui pouvait en être tenue responsable et le montant total des travaux à effectuer.

Ce rapport avait chiffré le montant du dommage total à 384'524 fr. et la contre-expertise du 28 avril 2015 à 368'535 fr., soit un écart (de 16'171 fr.) représentant 4%, de sorte qu'il n'y avait pas eu de différences significatives entre les travaux prévus et leur exécution. Seule la clé de répartition (85% puis 67%) avait été modifiée. Ce rapport contenait tous les devis suffisamment détaillés pour exécuter les travaux.

Ce rapport avait identifié l'auteur du dommage, en sa qualité de propriétaire du joint de surface en cause et l'expert avait confirmé que ce défaut avait été facile ou du moins évident à constater. Le Tribunal ne pouvait donc pas retenir, selon l'appelant, que l'auteur du dommage n'avait pas été identifié avant la contre-expertise du 28 avril 2015 puisque la responsabilité de l'appelant ressortait déjà du rapport du 13 janvier 2014.

L'interruption de la prescription en août 2015 par la notification du commandement de payer était tardive. Les intimés n'avaient pas été dissuadés d'agir pendant la durée de l'expertise de F_____ SA et, en tout état de cause, ils

n'avaient pas agi immédiatement après le refus d'entrer en matière qui leur avait été signifié par courrier du 17 avril 2015.

Selon les intimés, il convenait de se remettre dans le contexte de l'époque durant laquelle ils étaient confrontés à une situation évolutive de dégâts des eaux depuis 2005. En janvier 2014 le rapport D_____ ne faisait que poser une hypothèse dès lors qu'il régnait une importante incertitude quant à la provenance des infiltrations d'eau. En dépit des tests effectués au moyen des jets, D_____ avait continué à se méfier que l'eau pouvait provenir des sous-sols en plus des murs, n'avait jamais eu la certitude que ce qu'il faisait était la bonne solution et avait procédé par tâtonnements. Les intimés avaient décidé d'installer un faux-plancher et avaient appelé les locataires après chaque grosse pluie pour savoir si les mesures prises étaient efficaces et ce n'était qu'en 2017, après de fortes pluies, qu'ils avaient eu la certitude que les réparations avaient été concluantes.

A leur sens, si les causes du dommage avaient été claires à l'époque, ils n'auraient pas accepté de mandater F_____ SA et ne pouvaient pas intenter une action en justice contre l'appelant alors qu'ils attendaient les conclusions de ladite expertise. A réception de celles-ci, les causes précises du dommage et l'identité de l'auteur n'étaient pas suffisamment claires pour permettre une action en justice. Ce n'était qu'après l'analyse du rapport de F_____ SA par D_____ le 28 avril 2015 que les intimés disposaient d'éléments suffisants pour agir à l'encontre de l'appelant.

2.1 Selon l'art. 60 al. 1 CO, l'action en dommage-intérêts ou en paiement d'une somme d'argent à titre de réparation morale se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur, et, dans tous les cas, par dix ans dès le jour où le fait dommageable s'est produit.

2.1.1 Le créancier connaît suffisamment le dommage lorsqu'il apprend, touchant son existence, sa nature et ses éléments, les circonstances propres à fonder et à motiver une demande en justice. Le dommage est suffisamment défini lorsque le créancier détient assez d'éléments pour qu'il soit en mesure de l'apprécier (ATF 136 III 322 consid. 4.1; 131 III 61 consid. 3.1.1). Le créancier n'est pas admis à différer sa demande jusqu'au moment où il connaît le montant absolument exact de son préjudice, car le dommage peut devoir être estimé selon l'art. 42 al. 2 CO (ATF 131 III 61 consid. 3.1).

Vu la brièveté du délai de prescription, le Tribunal fédéral estime toutefois qu'on ne devrait pas se montrer trop exigeant à cet égard. Ainsi, le délai d'un an prévu à l'art. 60 al. 1 CO court dès le moment où le lésé a effectivement connaissance du dommage, et non de celui où il aurait pu découvrir l'importance de sa créance en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Le doute quant à l'existence de faits suffisants pour motiver une demande en justice doit être

interprété au préjudice du débiteur qui invoque l'exception de prescription, auquel incombe le fardeau de la preuve (ATF 111 II 55 consid. 3a et les références citées; WERRO, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^{ème} éd. 2012, cit., n. 18 ad art. 60 CO).

Cette jurisprudence ne va cependant pas jusqu'à protéger celui qui se désintéresse de la question du dommage. Le lésé est tenu d'avoir un comportement conforme à la bonne foi (art. 2 CC). S'il connaît les éléments essentiels du dommage, on peut attendre de lui qu'il se procure les informations complémentaires nécessaires à l'ouverture d'une action (ATF 109 II 433 consid. 2, confirmé notamment par l'arrêt du Tribunal fédéral 2C_3/2005 du 10 janvier 2007 consid. 5.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_454/2010 du 6 janvier 2011 consid. 3.1 et références citées).

Si l'ampleur du préjudice dépend d'une situation qui évolue, la prescription ne court pas avant le terme de cette évolution (ATF 108 Ib 97 consid. 1c; ATF 93 II 498 consid. 2). En effet, selon le principe de l'unité du dommage, celui-ci doit être considéré comme un tout et non comme la somme de préjudices distincts. Par conséquent, en cas d'évolution de la situation, le délai de prescription ne court pas avant que le plus tardif des éléments du dommage ne soit apparu. Cette règle vise essentiellement le préjudice consécutif à une atteinte à la santé de la victime, quand il n'est pas possible d'en prévoir l'évolution avec suffisamment de certitude (ATF 112 II 118 consid. 4); elle peut néanmoins être transposée à d'autres cas où un fait dommageable exerce un effet médiate et graduel, aux conséquences difficilement prévisibles, sur le patrimoine du lésé (ATF 108 Ib 97 consid. 1c).

2.1.2 En ce qui concerne la connaissance de la personne responsable, celle-ci n'est pas acquise dès l'instant où le lésé présume que la personne en cause pourrait devoir réparer le dommage, mais seulement lorsqu'il connaît les éléments propres à fonder et à motiver une demande en justice contre elle. Le lésé doit ici faire preuve de l'attention commandée par les circonstances. Dans des situations exceptionnelles, lorsque le rapport de causalité naturelle ne peut être établi qu'au moyen d'une expertise, le lésé n'a une connaissance certaine de la personne responsable qu'à réception de cette expertise (ATF 131 III 61 consid. 3.1; 114 II 253 consid. 2a; 112 II 118 consid. 4; 111 II 55 consid. 3a; 96 II 39 consid. 2a; WERRO, op. cit., n. 22 ad art. 60 CO).

2.1.3 Selon l'art. 135 CO, la prescription est interrompue notamment lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite (ch. 2). L'interruption a pour conséquence de faire courir un nouveau délai (WERRO, op. cit., n. 22 ad art. 60 CO).

2.2. A teneur de l'art. 2 al. 2 CC, l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Cette règle permet au juge de corriger les effets de la loi dans certains cas

où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire. L'abus de droit doit être admis restrictivement, comme l'exprime l'adjectif «manifeste» utilisé dans le texte légal (ATF 143 III 279 consid. 3.1; 135 III 162 consid. 3.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_303/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.3).

Le débiteur commet un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC en se prévalant de la prescription non seulement lorsqu'il amène astucieusement le créancier à ne pas agir en temps utile, mais aussi lorsque, sans mauvaise intention, il a un comportement qui incite le créancier à renoncer à entreprendre des démarches juridiques pendant le délai de prescription et que, selon une appréciation raisonnable, fondée sur des critères objectifs, ce retard apparaît compréhensible. Ainsi, quand le débiteur - alors que le délai de prescription courait encore - a déterminé le créancier à attendre, il abuse de son droit en lui reprochant ensuite de n'avoir pas agi après s'être prévalu de la prescription (*venire contra factum proprium*; ATF 143 III 348 consid. 5.5.1; 128 V 236 consid. 4a; 113 II 269 consid. 2e et les références; cf. également ATF 131 III 430 consid. 2). Le comportement en cause peut par exemple consister à maintenir le créancier dans l'espoir que des discussions aboutiront à une solution favorable à ses intérêts (arrêt du Tribunal fédéral 4A_303/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.3 et les références citées). Le comportement du débiteur doit être en relation de causalité avec le retard à agir du créancier (ATF 143 III 348 consid. 5.5.1; 128 V 236 consid. 4a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_303/2017 du 13 décembre 2017 consid. 3.3).

2.3.1 En l'espèce, l'opinion du Tribunal selon laquelle les intimés n'avaient connu l'auteur du dommage qu'après la réception du rapport de contre-expertise de D_____ du 28 avril 2015 n'est pas convaincante.

En effet, après la mise à nu des locaux et des tests effectués au moyen de jets d'eau, les intimés avaient constaté que les infiltrations d'eau provenaient du mur Est, précisément du joint d'étanchéité horizontal entre les immeubles des parties, soit d'un ouvrage réalisé par l'appelant. Ils avaient identifié la cause du sinistre en automne 2013, ce qui résultait des photos qu'ils avaient prises à cette époque.

De plus, le rapport général de D_____ du 13 janvier 2014 avait clairement imputé à l'appelant la responsabilité du principe d'étanchéité entre les deux immeubles.

En date du 13 janvier 2014, les intimés connaissaient également le montant de leur dommage, lequel avait été précisément chiffré à 384'524 fr. sur la base des

devis des entreprises et avaient engagé les travaux en fonction du rapport général de leur architecte. La contre-expertise du 28 avril 2015 chiffrait par contre exactement le montant de leur dommage, sur la base des factures desdites entreprises. Cependant, selon la jurisprudence sus-évoquée, le créancier, soit les intimés, n'étaient pas admis à différer leur demande, s'agissant du point de départ de la prescription, jusqu'au moment où ils connaissent le montant exact de leur dommage.

L'ampleur du préjudice ne résulte pas d'une situation qui évolue comme le soutiennent les intimés, dès lors que le problème du joint d'étanchéité a été clairement retenu en automne 2013 déjà et que les autres causes d'infiltrations intervenues en 2005-2006 et en 2008-2009 ne font pas partie du présent litige. En outre, des infiltrations subséquentes ne se sont pas produites.

Selon l'expert, le problème d'étanchéité entre les deux murs mitoyens avait été facile ou du moins évidente à constater.

Il convient par conséquent de retenir que le dies a quo de la prescription a commencé à courir au plus tard le lendemain du 13 janvier 2014.

2.3.2 Cela étant, les parties ont mandaté, d'un commun accord le 26 mars 2014, par l'entremise de l'assurance de l'appelant, F_____ SA en vue d'effectuer une expertise. Il s'agit au sens de la jurisprudence susévoquée d'une démarche qui a incité les intimés à ne pas se préoccuper de l'interruption du délai de prescription dès lors qu'ils étaient maintenus dans la confiance que cette expertise-là aboutirait à une solution amiable et dans le sens de leurs intérêts. En effet, cette expertise avait notamment pour but de déterminer tant les causes des dommages survenus que l'imputation de ceux-ci. Il est par conséquent abusif de retenir que le délai de prescription ait couru entre le 26 mars 2014 et le 26 février 2015, date de la reddition du rapport de F_____ SA. Le délai de prescription a ainsi commencé à courir dès le 14 janvier 2014, lendemain du rapport général du 13 janvier 2014, jusqu'au 25 mars 2014, puis du 27 février 2015, lendemain de la remise du rapport de F_____ SA, et a été interrompu le 28 août 2015. Il a donc couru au total durant moins d'une année.

Les prétentions des intimés en dommages-intérêts ne peuvent dès lors pas être considérées comme étant prescrites.

3. L'appelant admet que le défaut du joint d'étanchéité lui est imputable, mais invoque la rupture du lien de causalité naturel entre ce défaut et le dommage des intimés. Ledit dommage ne provient pas que du joint non étanche, mais également d'un « *déséquilibre dans les mouvements d'eau souterrains* » dès la construction de la station de pompage et aussi des travaux effectués par les intimés qui ont aménagé le sous-sol de leur bâtiment historique. L'eau s'y est infiltrée en raison

de l'absence d'étanchéité des murs des intimés et parce que leur bâtiment historique n'est pas correctement drainé.

Il soutient que même sans infiltrations d'eau de surface par le joint mitoyen le dommage des intimés se serait produit en raison des mouvements d'eau souterrains du fait de la construction de la station de pompage, lesquels ne lui sont pas imputables dès lors qu'ils constituent un événement imprévisible et inévitable et non pas un vice de construction ou d'entretien. Cette eau souterraine aurait été quoiqu'il en soit mise en contact avec les murs du bâtiment historique. Autrement dit, l'appelant fait état de ce que le dommage se serait également produit si le joint de surface avait été étanche.

L'appelant soutient en outre que les intimés n'ont pas rapporté la preuve de leur dommage puisque l'expert n'a pas pu déterminer avec précision quel dommage était imputable à quelle cause. Il prétend en outre que les travaux entrepris par les intimés ont apporté une plus-value à leur bâtiment parce qu'ils n'ont pas consisté uniquement à réparer les conséquences des infiltrations, mais à corriger les faiblesses de sa conception historique.

Selon les intimés, le bâtiment de l'appelant souffre tant d'un défaut de conception que d'un défaut d'entretien et il ressort de l'expertise judiciaire que le défaut d'étanchéité du joint constitue la cause prépondérante des infiltrations. Les réparations effectuées en 2014, soit le remplacement du joint et sa protection par une pièce en ferblanterie ont permis de mettre un terme aux infiltrations. Or, si l'eau provenait des sous-sols comme l'appelant le soutient, les infiltrations auraient persisté. Ils ajoutent qu'il appartenait à l'appelant de prendre les mesures nécessaires, lors de la construction de son bâtiment, afin de l'adapter à la présence d'un bâtiment historique. Ils soutiennent avoir prouvé le montant de leur dommage et assumé la part de frais n'incombant pas à l'appelant et contestent l'existence d'une plus-value, rappelant avoir pris à leur charge un montant de 14'705 fr. à titre de vétusté.

3.1 Selon l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou le défaut d'entretien.

Cette disposition institue une responsabilité objective simple, laquelle ne repose pas, contrairement à d'autres normes de ce type, sur la violation objective du devoir de diligence du propriétaire, mais sur le seul état défectueux de l'ouvrage; le propriétaire répond indépendamment de la question de savoir si lui ou un de ses auxiliaires a commis une violation de son devoir de diligence, donc également pour cas fortuit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1 et les références citées). L'art. 58 al. 1 CO présuppose la réalisation de cinq conditions: (1) un propriétaire d'ouvrage; (2) un ouvrage; (3) un défaut de l'ouvrage; (4) un dommage; et (5) un lien de causalité naturelle et adéquate entre

le défaut de l'ouvrage et le dommage (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2019 du 25 février 2019 consid. 3.1 publié in SJ 2019 I 433).

En ce qui concerne le défaut de l'ouvrage (3^o condition), celui-ci consiste soit en un vice de construction, soit en un défaut d'entretien (SJ 2019 I 433 consid. 3.2).

Selon la jurisprudence, il y a défaut lorsque l'ouvrage n'offre pas une sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné (ATF 130 III 736 consid. 1.3 et les références; 126 III 113 consid. 2a/cc ; 123 III 306 consid. 3 b/aa; 122 III 229 consid. 5a/bb; 117 II 50 consid. 2; 106 II 208 consid. 1a ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2019 du 25 février 2019 consid. 3.2). Pour en décider, il faut apprécier objectivement toutes les circonstances concrètes du cas d'espèce, eu égard tout particulièrement à la destination de l'ouvrage et aux mesures qui peuvent être raisonnablement exigées du propriétaire (arrêt du Tribunal fédéral 4A_377/2016 du 18 octobre 2016 consid. 2.3.2 in fine ; SJ 2019 I 433 consid. 3.2).

Un fait est la cause naturelle d'un résultat dommageable s'il en constitue une des conditions sine qua non; il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat. Le constat d'un lien de causalité naturelle relève du fait (ATF 139 V 176 consid. 8.4.1 et 8.4.3 ; arrêts du Tribunal fédéral 4A_60/2017 du 28 juin 2017 consid. 3.7 et 4A_543/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2.3).

La preuve d'un fait est établie avec vraisemblance prépondérante lorsque la possibilité qu'il en soit allé autrement ne joue pas pour le fait concerné un rôle déterminant ni n'entre raisonnablement en considération (ATF 130 III 321 consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 4A_543/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2.3).

Le rôle causal du défaut d'entretien d'un ouvrage doit être exclu s'il est établi que le propriétaire, en entretenant correctement l'ouvrage, n'aurait pas empêché la survenance du dommage (WERRO, op. cit., n. 22 ad art. 58 CO).

Pour retenir une causalité naturelle en cas d'omission, il faut admettre par hypothèse que le dommage ne serait pas survenu si l'intéressé avait agi conformément à la loi. Un lien de causalité naturelle ne sera donc pas nécessairement prouvé avec une exactitude scientifique. Le rapport de causalité étant hypothétique, le juge se fonde sur l'expérience générale de la vie et émet un jugement de valeur. En règle générale, lorsque le lien de causalité hypothétique entre l'omission et le dommage est établi, il ne se justifie pas de soumettre cette constatation à un nouvel examen sur la nature adéquate de la causalité. Ainsi, lorsqu'il s'agit de rechercher l'existence d'un lien de causalité entre une ou des omissions et un dommage, il convient de s'interroger sur le cours hypothétique des événements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_543/2016 du 1^{er} novembre 2016 consid. 3.2.3).

La preuve de l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien incombe à celui qui invoque l'art. 58 CO (arrêt du Tribunal fédéral 4A_38/2019 du 25 février 2019 consid. 3.2).

Une expertise privée n'a pas la même valeur qu'une expertise judiciaire (ATF 125 V 351 consid. 3c). La jurisprudence ne lui reconnaît en principe pas de force probante particulière; elle doit être considérée comme de simples allégations d'une partie (ATF 132 III 83 consid. 3.4; arrêt du Tribunal fédéral 4D_71/2013 du 26 février 2014 consid. 2.5).

Comme tout moyen de preuve, une expertise est sujette à la libre appréciation des preuves par le juge. Sur les questions qui relèvent de l'expertise, le tribunal ne peut s'écarter d'une expertise judiciaire que pour des motifs pertinents (ATF 138 III 193 consid. 4.3.1, JdT 2012 II 489; arrêt du Tribunal fédéral 4A_483/2014 du 25 novembre 2014 consid. 6.1).

3.2 En l'espèce, les parties ne contestent pas les conclusions de l'expertise judiciaire qui sont fiables, concluantes et qui ont été confirmées par son auteur lors de son audition par le Tribunal, de sorte que la Cour se ralliera à celles-ci.

3.2.1 L'expert a confirmé au Tribunal que les dégâts constatés sur le mur Est provenaient de l'ouvrage de l'appelant. Il ressort de son expertise que seule une bande de serrage châssait un mur dont la tête était exposée et non traitée. De plus, le reste des joints exécutés en matériaux souples n'avait eu qu'une durée de vie limitée avec pour conséquence le décollement de ce matériau. Il a retenu comme certain que cet ensemble n'avait pas assuré son rôle d'étanchéité et avait permis l'écoulement d'une quantité importante d'eau dans le bâtiment historique.

Le Tribunal a donc retenu avec raison l'existence d'un vice initial de construction et d'un défaut subséquent d'entretien du joint d'étanchéité. L'appelant admet au demeurant sa responsabilité en relation avec ce défaut, lequel est propriétaire de l'ouvrage, ce qui n'est pas contesté.

3.2.2 Les intimés ont également prouvé leur dommage, l'expert ayant retenu le montant de 319'946 fr., lequel se compose de frais de recherches et démontages pour 63'960 fr., d'assainissement du bâtiment pour 127'618 fr. et de réparations pour 128'368 fr. Il n'y a donc pas de travaux à plus-value, ce d'autant moins que les intimés ont assumé un montant de 14'705 fr. à titre de vétusté parce qu'une partie de leurs locaux avait été rénovée il y a 12 ans.

En sus de ce montant de 319'946 fr., le Tribunal a admis avec raison la facture de I_____ de 689 fr. 30 concernant des travaux de réparation du joint d'étanchéité exécutés sur recommandation de l'expert et pour un prix inférieur à celui articulé par ce dernier, plus la perte locative de 42'208 fr. [recte : 42'408 fr.] durant laquelle les locaux du sous-sol ont dû être évacués par les locataires, soit un

dommage total de 362'843 fr. 30 [recte : 363'043 fr. 30]. Compte tenu de l'absence d'appel des intimés, le montant du dommage sera retenu à concurrence de 362'843 fr. 30 (art. 58 al. 1 CPC).

3.2.3 Il ne peut pas être retenu, comme le soutient l'appelant, que le dommage se serait quand même produit si le joint d'étanchéité avait été pleinement efficace.

En effet, c'est à la suite des fortes intempéries survenues en 2013 que les infiltrations ont été constatées sur le mur Est, fait que les intimés ont vérifié au moyen de jets d'eau projetés contre ce mur. Ce n'est donc pas des mouvements d'eaux souterrains qui ont provoqué le sinistre.

De plus, les infiltrations ont cessé après la réparation du joint d'étanchéité, en particulier par la pose d'un « *chapeau complet* » en ferblanterie couvrant l'ouvrage et les intimés ont pu constater l'absence d'infiltrations à la suite de fortes intempéries survenues en 2017. Comme l'a déclaré l'expert, « *si la situation s'est stabilisée, c'est que le détail proposé remplit son office* ».

Enfin, il n'est pas certain que les mouvements d'eau souterrains soient également une cause concurrente du dommage, l'expert ayant évoqué cette hypothèse d'un point de vue historique : « *la station de pompage a probablement, dès sa construction, créé un déséquilibre dans les mouvements d'eau souterrains. Les murs du bâtiment [de la rue] 3_____ n'étant pas étanches et le bâtiment n'étant pas drainé correctement, l'eau a pu s'infiltrer* ». Donc même à supposer que des infiltrations se soient produites en raison de mouvements d'eau souterrains, force est de constater que ce fait serait aussi imputable à l'appelant, laquelle, en ne procédant pas à l'étanchéification de ses murs et au drainage de la station, serait également responsable du dommage à ce titre.

Il existe par conséquent un lien de causalité naturelle entre, d'une part, le vice initial de construction et le défaut subséquent d'entretien du joint d'étanchéité et, d'autre part, le dommage. En effet, c'est parce que cet ensemble n'a pas assuré son rôle d'étanchéité selon l'expert qu'une quantité d'eau importante s'est infiltrée à travers le mur Est du bâtiment historique.

En tout état de cause, il est également dans le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie qu'une étanchéité défectueuse du point de vue de sa conception et de son défaut d'entretien ait causé les dégâts d'eau importants survenus dans le bâtiment historique.

3.2.4 Le Tribunal a statué en équité et a imputé à l'appelant 60% du montant du dommage total de 362'843 fr. 30. S'il est vrai qu'il a considéré la faiblesse de la conception historique en termes de drainage du bâtiment [de la rue] 3_____, il n'a pas tenu compte du fait que l'aménagement du sous-sol/rez-inférieur par les intimés avait provoqué un autre déséquilibre, parce que ce complexe en

maçonnerie, plus étanche que les pieds de murs historiques, avait permis à l'eau de remonter par capillarité. Il n'en demeure pas moins que la proportion de 60% du dommage mise à la charge de l'appelant ne préterite nullement celle-ci. En effet, si les intimés assument une part de responsabilité en raison du drainage insuffisant de leur bâtiment historique et de l'aménagement de leurs sous-sol/rez-inférieur, l'appelant répond du vice de construction du joint d'étanchéité, de son défaut d'entretien subséquent et surtout de l'absence d'étanchéité de sa station de pompage, élément qui pèse lourdement dans l'appréciation de sa responsabilité.

Par conséquent, l'appelant ne peut pas se plaindre de ce que le Tribunal lui ait imputé 60% du montant du dommage des intimés, soit un montant de 217'706 fr. Les intérêts moratoires à 5% l'an dès le 16 juin 2015 ne sont pas contestés ni le montant précité à concurrence duquel la mainlevée définitive de la poursuite a été prononcée.

Au vu de ce qui précède, le jugement entrepris sera intégralement confirmé.

- 4. 4.1** Les frais judiciaires d'appel seront fixés à 12'000 fr. (art. 13, 17 et 35 RTFMC). Ils seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 95 et 106 al. 1 CPC), et compensés avec l'avance de frais du même montant versée par celui-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

4.2 L'appelant sera également condamné à verser à l'intimée un montant de 12'200 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 95 al. 3 CPC, art. 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 29 novembre 2019 par SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE contre le jugement JTPI/15165/2019 rendu le 29 octobre 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16647/2016-8.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais d'appel :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 12'000 fr., les met à la charge des SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE et les compense avec l'avance de frais fournie par celle-ci, qui reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne LES SERVICES INDUSTRIELS DE GENEVE à verser à B_____ et A_____ pris conjointement un montant de 12'200 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Mesdames Verena PEDRAZZINI RIZZIe et Nathalie LANDRY-BARTHE, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

La présidente :

Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE

La greffière :

Jessica ATHMOUNI

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.