

Arrêt civil

Audience publique du 14 juillet deux mille dix

Numéro 30472 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée MB),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 11 août 2005,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. le syndicat des copropriétaires de la Résidence R), représenté par son syndic, la société G),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL du 11 août 2005,

comparant par Maître René WEBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société anonyme P),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 11 août 2005,

comparant par Maître Véronique HOFFELD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Il y a lieu de statuer suite au dépôt du rapport d'expertise H) du 5 septembre 2008 dans le litige opposant le syndicat des copropriétaires de la Résidence R) (construite dans les années 1970-1980) à P) S.A., qui y effectue en 1997 des travaux de toiture, et à MB) S.AR.L., qui y effectue en 2000 des travaux de réfection de la façade.

Pour l'exposé plus ample des faits et celui des rétroactes judiciaires, il est renvoyé à l'arrêt du 20 juin 2007, sauf à indiquer que l'expert H) confirme le point de l'expertise B) selon lequel « A l'origine, l'immeuble était couvert en façade par un enduit minéral (genre CROMOLITH) ... » dont « l'inconvénient ... était qu'il répondait mal aux exigences et contraintes de son support (structure mixte en béton / bloc) avec l'effet de production de dégâts par fissuration » du fait des « dilatations différentielles » (rapport d'expertise B) p.3 sous V. alinéa 1).

Il résulte de ces constatations que la façade d'origine n'est pas adaptée à la construction de l'immeuble et que des désordres affectent la façade auxquels visent à remédier les travaux MB) S.AR.L..

MB) S.AR.L. propose pour la réfection de la façade deux variantes, comprenant l'une des « Travaux de peinture avec isolation d'imperméabilisation » d'un coût HT de 4.422.494 francs, l'autre des « Travaux de peinture avec isolation thermique » d'un coût HT de 6.609.616.- francs (p. 3 du rapport H)).

Le syndicat des copropriétaires opte pour la première variante.

Pour ce qui concerne les travaux réalisés par MB) S.AR.L., l'expert constate que « l'adhérence entre le film de peinture et l'enduit est parfaite ».

« Par contre, les boursouflures se font au niveau de l'adhérence entre l'enduit et la maçonnerie et non entre la couche de peinture et l'enduit » (rapport d'expertise H), p. 8, sous 4.5.1).

L'expert H) retient par contre que « la peinture doit être arrêtée à 25 cm du sol et que ces 25 centimètres doivent être traités séparément ».

Le fait par MB) de ne pas suivre ce mode spécifique à l'application conforme de la peinture utilisée, « se trouve à l'origine des boursouflures existant au niveau du socle » (rapport d'expertise p. 9 alinéa 1 et 2).

Selon l'expert H), la question essentielle est celle de déterminer la « cause des boursouflures, en particulier au niveau des points singuliers (bancs de fenêtre en tôle, arrêtes vives par des tablettes de fenêtre etc. et de la couverture » (expertise p. 9 alinéa 3).

L'expert retient que la variante I. proposée par MB) S.AR.L. n'est pas adéquate et ne résout pas les problèmes, en particulier pas ceux des points singuliers.

Pour ce qui concerne les moyens de réfection, il indique qu'il est possible de « réparer ponctuellement les parties défectueuses et appliquer deux couches de peinture uniforme sur toute la façade », sans cependant autrement préciser, détailler ou évaluer cette méthode de réparation ponctuelle (rapport d'expertise, p. 10, sous 4.6. alinéa 1 et 2).

Il y a lieu d'indiquer ci-après les points de l'expertise H) qu'il reste à compléter et à préciser, et qui sont les suivants :

1. Les désordres ou manquements affectant les travaux effectués par MB) S.AR.L. se cantonnent-ils au fait par celle-ci :

a) de ne pas traiter ou assainir les points singuliers (notamment « bancs de fenêtre en tôle, arrêtes vives par des tablettes de fenêtre etc. et de couverture » (rapport H) p.9) ;

b) de ne pas arrêter la peinture à 25 cm du sol, et de ne pas traiter ces 25 centimètres séparément (rapport H) p. 9 alinéa 1) ; est-ce que cette irrégularité est à l'origine uniquement des boursouflures existant au niveau du socle (rapport d'expertise p. 9 alinéa 2), ou intervient de manière plus générale dans les désordres apparus à la façade, notamment, en remontant la façade.

2. L'expertise H) ne précisant, ne détaillant et n'évaluant pas les travaux de réfection à faire par MB) S.AR.L. dans le cadre d'une réparation en nature (rapport H), p. 11, point 4.7., seuls ceux ayant trait à P) S.A. y étant

indiqués, détaillés et évalués, il y a lieu de préciser et détailler les travaux précis de réfection à réaliser par MB) S.AR.L. dans le cadre de la réparation en nature, le syndicat des copropriétaires sollicitant, principalement, la réparation en nature ;

3. Déterminer de manière générale, les incidences respectives des manquements et désordres relevés par l'expert, dans la production des désordres accrus à la façade en examinant :

a) si les désordres et manquements affectant les travaux réalisés par P) S.A., et ceux affectant les travaux exécutés par MB) S.AR.L. sont, chaque fois, à l'origine de tout le dommage accru à la façade, et requérant sa réfection ;

b) dans la négative, si les désordres et manquements de P) S.A., d'une part, et les désordres et manquements de MB) S.AR.L., d'autre part, produisent des préjudices distincts et divisibles à la façade, et sont chaque fois à l'origine de préjudices distincts à la façade, indiquer à concurrence de quels proportion, part ou pourcentage, les désordres et manquements respectifs de l'une et de l'autre interviennent dans la production des désordres accrus à la façade, et les évaluer dans ce cas, répartir le coût de réfection des variantes de la réfection I. et II, et de la réparation ponctuelle avec application de deux couches peinture ;

c) s'il n'est pas possible de déterminer les parts respectives par lesquelles MB) S.AR.L. et P) S.A. interviennent dans les désordres accrus à la façade.

4. Quant à la direction des travaux de façade par G) S.A., syndic de la Résidence R)

a) préciser les mentions des comptes-rendus de réunions de chantier desquelles il appert que G) S.A. a la direction des travaux de façade ;

b) produire la lettre de l'architecte KINTZELE du 5.1.2005 à laquelle renvoie le rapport d'expertise H) dans ce contexte ;

c) indiquer si G) S.A. est un professionnel en matière de travaux de façade.

5. Préciser, détailler et évaluer la variante de la réparation ponctuelle des parties défectueuses avec application de 2 couches de peinture sur toute la façade (rapport d'expertise, p. 10, sous 4.6. alinéa 1 et 2).

6. Préciser quant à la « conclusion » suivante figurant page 9 du rapport:

« Lors de la construction de la Résidence R), les points singuliers (tablette, coin balcon etc) n'avaient pas été exécutés conformément aux règles de l'art. <Dès lors>, l'offre de MB) ne prévoit pas lesdits travaux. Pourquoi G), syndic de la Résidence R) qui a passé commande sur base d'un bordereau et d'un cahier des charges et qui a assumé la direction des travaux (voir compte-rendu) n'a pas rendu attentif MB) quant à ces points singuliers, Toujours est-il que l'assainissement aurait dû également comporter ces points singuliers. ... ».

a) si cette conclusion diffère au cas où le syndic n'assume pas la direction des travaux de réfection de façade ;

b) si le bordereau et le cahier des charges sur la base desquels le syndic passe commande sont ceux établis pour la construction de la Résidence R), ou émanent de MB) S.AR.L. ;

c) si en sa qualité de professionnel en matière de façade, MB) S.AR.L. a dû se rendre compte de la nécessité de procéder ou de faire procéder à la réfection des points singuliers.

7. Quant à la possibilité de la réparation en nature par MB) S.AR.L. et par P) S.A. : 4.7 (page 11 du rapport) :

a) le rapport répond par l'affirmative, mais précise et évalue uniquement les réparations en nature à faire par P) S.A. et en excepte la réfection de la façade ;

b) est-ce que les réparations en nature à faire par MB) S.AR.L. ne sont pas détaillées, précisées et évaluées du fait que l'expert se base sur la prémisse que le syndic G) S.A. a la direction des travaux de façade, et que c'est dès lors à la copropriété qu'incombent ces réfections ;

8. Le cas échéant, indiquer s'il n'y a pas une erreur concernant l'indication du coût estimatif en cas de mise en place d'une façade thermique :

a) l'expertise indique page 11 sous 2) un montant de 596.160 € ttc, alors que page 12 elle renseigne à cet égard un montant ttc de 662.400 €, que c'est ce montant de 662.400 € qui est repris par l'expert pour calculer le montant des « frais de remise en état ayant trait aux seuls désordres évoqués ci-dessus », soit 1/3 (page 11 sous 2)), l'expert indiquant à cet égard 1/3 de 662.400 = 198.720, (198.720 correspond à 1/3 de 596.160) ;

b) quel est le montant exact du coût de la mise en place d'une façade thermique : 596.160.- euros ou 662.400.- euros.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de l'arrêt du 20 juin 2007, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

avant tout autre progrès en cause, renvoie le dossier devant l'expert H), afin de lui permettre, dans un rapport complémentaire, de fournir les précisions dont question ci-avant concernant son rapport d'expertise du 5 septembre 2008,

charge le premier conseiller Marie-Anne STEFFEN du contrôle de la mesure d'instruction,

dit que l'expert pourra dans l'accomplissement de sa mission s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que l'expert devra déposer son rapport complémentaire au greffe de la Cour le 8 octobre 2010 au plus tard,

réserve le surplus et les dépens,

fixe l'affaire à la conférence de la mise en état du mercredi 13 octobre 2010 à 15 heures, salle CR.2.28.