

Texte anonymisé

Avertissement : Ce document anonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 29/20 – VII – CIV

Audience publique du vingt-six février deux mille vingt

Numéro CAL-2018-00302 du rôle.

Composition:

PERSONNE1.), président de chambre;
PERSONNE2.), premier conseiller;
PERSONNE3.), conseiller;
PERSONNE4.), greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice PERSONNE DE JUSTICE1.) de Luxembourg en date du 27 février 2018,

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. le SYNDICAT des copropriétaires de la RESIDENCE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SYNDICAT1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant,

intimé aux fins du susdit exploit PERSONNE DE JUSTICE3.) du 27 février 2018,

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE4.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit PERSONNE DE JUSTICE3.) du 27 février 2018,

comparant par Maître PERSONNE DE JUSTICE5.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 19.7.2011, le SYNDICAT de copropriété de la RESIDENCE1.) (ci-après le SYNDICAT) a fait donner assignation à la sàrl ORGANISATION1.) et à la sàrl SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à lui payer

*s'agissant de la société SOCIETE1.), le montant de 59.800,57 euros avec les intérêts légaux à partir du 21.10.2009, date de l'assignation en référé, jusqu'à solde et

*s'agissant de la société SOCIETE2.) le montant de 55.800,57 euros avec les intérêts légaux à partir du 21.10.2009, date de l'assignation en référé, jusqu'à solde.

La requérante a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Au soutien de ses prétentions, la partie requérante a fait exposer

-que la société SOCIETE1.) a été le promoteur de l'immeuble « RESIDENCE1.) » sis à ADRESSE5.) qui a été achevé en automne/hiver 2002 ;

-qu'à partir de l'année 2005, différents désordres, vices et malfaçons ont été constatés et dénoncés ;

-qu'il s'agissait d'abord d'un problème d'infiltrations d'eau au niveau du garage souterrain de la résidence ;

-que suite à la présence de nouvelles infiltrations d'eau au niveau de la toiture de la résidence à partir du mois de juin 2009, elle a introduit une assignation en référé par exploit d'huissier de justice du 21.10.2009 à l'encontre de la société ORGANISATION1.) ;

-qu'en janvier 2011, de nouvelles infiltrations au niveau d'un appartement côté pignon droit ont été dénoncées à l'expert PERSONNE DE JUSTICE6.) nommé par ordonnance de référé du 27.11.2009 ;

-qu'après une dernière visite des lieux du 8.2.2011, l'expert PERSONNE DE JUSTICE6.) a déposé son rapport au greffe du Tribunal en date du 22.4.2011.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) était recherchée en sa qualité de promoteur, constructeur et vendeur de la résidence et la demande dirigée à son encontre basée principalement sur le contrat et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle. La responsabilité de la société SOCIETE2.) était recherchée en tant que sous-traitant de la société SOCIETE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

La société SOCIETE2.) a formulé une demande reconventionnelle à l'encontre du SYNDICAT à hauteur du montant de 2.598,05 euros en paiement d'une facture échue au 9.7.2010 sur base de l'article 109 du Code de commerce.

Par conclusions du 12 janvier 2012, la société SOCIETE1.) a formulé une demande en garantie contre la société ORGANISATION2.) demandant à ce que celle-ci soit condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

La société SOCIETE2.) avait en outre formulé une demande incidente contre la société SOCIETE1.).

Par un premier jugement du 10 octobre 2014, le tribunal a rejeté tous les moyens d'irrecevabilité soulevés, a reçu les demandes principales, reconventionnelle, incidente et en garantie et a nommé avant tout autre progrès en cause un nouvel expert en la personne de PERSONNE5.).

Suite au dépôt du rapport d'expertise PERSONNE DE JUSTICE7.), le SYNDICAT a conclu à voir dire que la responsabilité des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) est engagée. Il demande à se voir donner acte qu'il réclame indemnisation pour les postes de préjudices suivants, indemnisation à propos de laquelle il demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part des assignées :

- 1) Infiltrations au niveau du sous-sol : 1.170 euros,

- 2) Infiltrations au niveau du mur extérieur de l'appartement sis au rez-de-chaussée façade postérieure pignon droit : $16.229,88 + 865,47 = 17.095,35$ euros,
- 3) Infiltrations au niveau d'une fenêtre type ORGANISATION4.) : 1.887,07 euros,
- 4) Dégradations sur les battants des fenêtres Velux (dernier étage pignon droit façade avant) : 5.000 euros,
- 5) Frais d'expertise : 7.781,40 euros,

ces montants avec les intérêts légaux à partir du 21 octobre 2009, date de l'assignation en référé, sinon à partir de toute autre date à fixer par le Tribunal.

Par jugement du 29 septembre 2017, le tribunal, après avoir rejeté les nouveaux moyens d'irrecevabilité invoqués par la société SOCIETE1.), a dit la demande fondée contre la société SOCIETE1.) pour les montants de 1.170 euros concernant les infiltrations au sous-sol, de 17.095,35 euros pour les infiltrations au niveau du mur extérieur de l'appartement sis au rez-de-chaussée façade postérieure pignon droit, et fondée contre la société SOCIETE2.) pour le montant de 1.887,07 euros du chef des infiltrations au niveau d'une fenêtre type Velux.

En ce qui concerne les dégradations sur les battants des fenêtres Velux (dernier étage pignon droit façade avant) évaluées à 5.000 euros, il a renvoyé le dossier auprès de l'expert pour compléter son rapport sur ce point.

De ce jugement, signifié le 13 février 2018, la société SOCIETE1.) a relevé appel en date du 27 février 2018.

Elle fait valoir à l'appui de son appel que c'est à tort que le jugement entrepris aurait rejeté ses moyens d'irrecevabilité tirés du défaut de qualité à agir, sinon en raison du fait que la demande serait nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance, sinon pour forclusion de la demande.

En ordre subsidiaire, elle soutient que c'est à tort que la demande a été déclarée fondée contre elle et non fondée contre la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les infiltrations au sous-sol et pour les infiltrations au niveau du mur extérieur de l'appartement sis au rez-de-chaussée façade postérieure pignon droit, et que sa demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE2.) a été déclarée non fondée.

Elle conclut par réformation du jugement entrepris à voir constater que la société SOCIETE2.) a commis des fautes en relation causale avec les dommages allégués l'exonérant totalement de sa responsabilité.

En ordre subsidiaire elle demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée contre elle.

En tout état de cause elle conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Le SYNDICAT soulève l'irrecevabilité de l'appel en ce qui concerne la demande relative aux infiltrations au sous-sol pour libellé obscur au motif que la partie appelante aurait omis de demander la réformation du jugement de première instance dans le dispositif de son acte d'appel.

En ordre subsidiaire, si la Cour estimait que la responsabilité de la société SOCIETE2.) devait être retenue dans une plus large proportion il conclut par voie d'appel « incident » à voir cette dernière condamner in solidum avec la société SOCIETE1.) aux montants de 1.170 +17.095,35 + 1.887,07 euros avec les intérêts légaux à partir du 19.07.2011.

Il demande à voir condamner l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement pour autant qu'il a dit la demande non fondée à son égard en ce qui concerne les postes de 1.170 euros et de 17.095,35 euros.

Elle relève appel incident en ce qui concerne sa demande reconventionnelle qui n'a pas été toisée par les juges de première instance et sollicite une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'appel incident formulé par la partie SOCIETE2.) au motif que sa demande reconventionnelle n'a pas encore été toisée par les juges de première instance qui ne sont pas dessaisis du litige.

Dans ses conclusions du 20 mars 2019, le SYNDICAT demande acte qu'il réévalue ses demandes à 1.248,74 euros en ce qui concerne les dégâts au sous-sol et à 18.245,87 euros en ce qui concerne les dégâts à la façade.

Dans ses dernières conclusions notifiées le 29 mai 2019, la société SOCIETE1.) sollicite la nomination d'un nouvel expert avec la mission reprise au dispositif de ces conclusions.

Le SYNDICAT s'oppose à l'instauration d'une nouvelle expertise affirmant que SOCIETE1.) n'a jamais affirmé auparavant que les dégâts seraient liés à des travaux de forage.

Appréciation de la Cour

A) L'appel de la société SOCIETE1.).

Le SYNDICAT soulève l'irrecevabilité de l'appel interjeté par la société ORGANISATION3.), au motif que l'appelante aurait omis de demander la réformation du jugement entrepris dans le dispositif de l'acte d'appel. Rien n'y serait mentionné quant aux infiltrations au sous-sol. L'appel serait encore nul pour libellé obscur, la partie intimée n'ayant pu comprendre qu'un appel était interjeté sur ce point.

Le dispositif de l'acte d'appel mentionne clairement en son alinéa 4 :

« Par réformation du jugement entrepris rendu le 29 septembre 2017, voir déclarer irrecevable la demande du SYNDICAT de la RESIDENCE1.) quant à la réalisation des travaux sur la façade au niveau d'un appartement sis au rez-de-chaussée, façade postérieure, pignon droit, etc...

Voir déclarer non fondée la demande du SYNDICAT des copropriétaires de condamner la partie appelante aux montants prescrits par l'expert pour des infiltrations au niveau du mur extérieur de l'appartement sis au rez-de-chaussée façade postérieure pignon droit et pour des infiltrations au niveau du sous-sol, tant en son principe qu'en son quantum ».

Ces moyens ne sont dès lors pas donnés en fait et sont à rejeter, l'appel étant recevable dans tous ses chefs.

-Quant aux moyens d'irrecevabilité soulevés par la société SOCIETE1.) contre la demande introduite contre elle par le SYNDICAT :

L'appelante reproche aux juges de première instance d'avoir dit la demande introduite par le SYNDICAT recevable, alors qu'en l'espèce un seul appartement aurait été touché, de sorte que le SYNDICAT n'aurait pas eu qualité à agir en réparation d'un préjudice subi par un seul copropriétaire.

Après avoir à juste titre rappelé que le SYNDICAT a qualité à agir en responsabilité à l'encontre des constructeurs et vendeurs pour des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurrentement avec son action en réparation des vices et malfaçons affectant les parties communes (la Cour de cassation française ayant précisé qu'il n'était pas nécessaire à cet égard qu'elles affectent plusieurs lots privatifs cf Cour de cassation 3^{ème} chambre civ.23 juin 2004-n°03-10.475) et avoir relevé que le SYNDICAT se plaignait en l'espèce, au niveau de l'appartement privatif sis au rez-de-chaussée façade postérieure pignon droit, d'infiltrations derrière la façade isolante, de dégradations importantes de l'isolation thermique et de vices affectant le mur de séparation extérieure, le tribunal a, par une motivation adéquate que la

Cour fait sienne, jugé que les désordres relatifs à l'isolation thermique de la façade isolante de l'immeuble, de même que ceux relatifs au mur de séparation dont l'indemnisation est actuellement demandée étaient à ranger parmi les désordres affectant exclusivement les parties communes pour lesquels le SYNDICAT avait en tout état de cause qualité à agir.

Les malfaçons affectant les parties privatives ayant été redressées suite à la première expertise ne faisant plus l'objet des débats, ce moyen n'est fondé ni en fait ni en droit.

La société SOCIETE1.) critique encore le jugement entrepris pour ne pas avoir écarté, en tant que demande nouvelle, la demande formulée par conclusions postérieures à l'exploit introductif portant non plus sur la réparation des infiltrations dans le seul appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble comme demandé dans l'assignation, mais sur la réparation de la façade isolante.

Cette demande serait nouvelle pour déborder du contrat judiciaire.

C'est cependant à bon droit que les juges de première instance ont constaté que dans son acte d'assignation du 19 juillet 2011, le SYNDICAT avait indiqué qu'il entendait « *engager la responsabilité des défenderesses en relation avec les désordres vices et malfaçons, défaut de conformité, défaut de conception, problèmes et préjudices suivants, sans préjudice quant à la qualification exacte et sous réserve expresse de modification en cours d'instance* » puis a énuméré : *problèmes liés aux infiltrations d'eau sur toute la façade*, se référant aux conclusions de l'expert PERSONNE DE JUSTICE6.) qui avait relevé des traces en relation causale avec les pénétrations d'eau qui se produisaient à travers la maçonnerie extérieure, donc derrière la façade isolante.

Ils ont dès lors valablement retenu que le SYNDICAT a bien inclus les problèmes relatifs à la façade dans son ensemble dans son acte d'assignation, l'expertise PERSONNE DE JUSTICE6.) ayant déjà conclu à des infiltrations d'eau derrière la façade isolante à cet endroit.

Dans la mesure où les magistrats de première instance ont jugé que les désordres en relation avec la façade isolante étaient englobés dans l'assignation introductive d'instance, ils en ont encore logiquement déduit que ce vice avait été valablement dénoncé avant l'écoulement du délai de garantie décennale, de sorte que le SYNDICAT n'était pas forclos à l'invoquer.

Il suit de ces développements que la demande du SYNDICAT a, à juste titre, été déclarée recevable.

-Quant au bien fondé de la demande du SYNDICAT

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'existence de vices affectant le gros ouvrage et en compromettant la solidité ne serait pas établie en l'espèce.

La garantie décennale intéresse les dommages graves affectant un ouvrage, survenus avant l'expiration d'un délai de dix ans suivant la réception. Les désordres qui portent atteinte à la solidité de l'ouvrage sont incontestablement les plus graves, dans la mesure où ils mettent en péril la pérennité de l'ouvrage. Sont par exemple constitutives d'une atteinte à la solidité de l'ouvrage, des fissurations importantes, constituant une atteinte à l'étanchéité de la couverture d'un ouvrage (). De même, l'atteinte à la solidité de l'ouvrage est caractérisée en présence de graves fissurations provoquant l'affaissement d'une terrasse () ou d'un bâtiment (*CA Douai, 1re ch., 2e sect., 28 sept. 2005, n° 03/06354 :*), de nombreuses fuites et infiltrations entraînant un défaut d'étanchéité ().

L'absence d'étanchéité des façades d'un immeuble, qui conduit l'eau à pénétrer à l'intérieur des appartements, provoquant une forte humidité et des dégradations, rend l'ouvrage, dont l'utilisation est fortement compromise, impropre à sa destination normale (: *RD imm. 1998, p. 96, note Ph. Malinvaud*).

En l'espèce, la juridiction de première instance a retenu à bon droit que les désordres invoqués affectent le gros œuvre, en l'occurrence la façade et le sous-sol. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit menacé de ruine ; il suffit que le vice porte atteinte au caractère durable de l'édifice : par exemple, des infiltrations pourront compromettre la solidité de l'ouvrage (Cass. 3^e civ. 2 oct. 1984, *RD imm. 1985.62*, obs. P. Malinvaud et B. Boubli). (Rép. Dalloz civ, Vente d'immeuble à construire par PERSONNE6.) mars 2004 (actualisation : juin 2016).

Doivent en effet être qualifiés gros ouvrages, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et, ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles.

°Quant aux infiltrations au niveau du sous-sol :

La responsabilité de SOCIETE1.) en ce qui concerne les infiltrations au niveau du sous-sol est encore clairement établie par le rapport dressé par l'expert PERSONNE DE JUSTICE8.). La réfection opérée à l'initiative de l'appelante ayant consisté à faire installer un tube inlay à l'intérieur de la

conduite d'eau pluviale n'a pas été concluante puisque les infiltrations ont persisté et ont été constatées par l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.) lors des visites sur les lieux en novembre 2014 et janvier 2015. L'expert a attribué la cause de ces infiltrations à un défaut de la membrane d'étanchéité posée sous la chape de pose des dalles de terrasse et des raccords de cette membrane autour de la descente d'eaux pluviales.

Les travaux prescrits pour remédier à ces désordres sont repris aux pages 27 et 28 du rapport d'expertise.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve qu'elle aurait réalisé postérieurement aux dates de visite sur les lieux les travaux préconisés, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a mis à charge de la société SOCIETE1.) le montant de 1.170 euros correspondant au coût de ces travaux, le jugement étant encore à confirmer en ce qu'il retient qu'aucun pourcentage de ce montant ne peut être imputé à la société SOCIETE2.).

°Quant aux infiltrations au niveau du mur extérieur de l'appartement sis au rez-de-chaussée façade postérieure pignon droit et aux travaux de remise en état du mur de séparation entre les terrasses :

C'est à tort que l'appelante fait plaider que suite aux travaux de redressement effectués par la société SOCIETE2.) les problèmes d'infiltrations à ce niveau n'existeraient plus. Si l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.) a certes relevé que plus aucune trace d'humidité n'existait dans l'appartement, la réparation des raccords de zinguerie ayant remédié au problème d'humidité dans l'appartement, des dégradations importantes de l'isolation thermique de la façade postérieure ont cependant été par lui constatées et l'expert a retenu que ces dégradations ne sont plus provoquées par des infiltrations d'eau provenant de la toiture, mais par des infiltrations d'eau au niveau des différentes fissures de cette façade, au niveau de joints non étanches.

C'est dès lors en vain que la société SOCIETE1.) fait valoir que les fautes à l'origine de ces infiltrations auraient été commises uniquement par la société SOCIETE2.) lors de la mise en oeuvre des travaux de toiture et de zinguerie et qu'elle entend s'exonérer de toute responsabilité en invoquant cette faute, respectivement exercer une action en garantie contre la société SOCIETE2.) dès lors que les conclusions de l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.) contredisent cette affirmation.

L'imputabilité des désordres en rapport avec les infiltrations relevées au niveau de la façade postérieure a en effet été attribuée par l'expert à raison de 40 % seulement à la société SOCIETE2.) en ce qui concerne les désordres

au niveau des raccords en zinc et à 60 % à la société SOCIETE1.) pour ce qui concerne les désordres au niveau de l'isolation thermique par l'extérieur de la façade postérieure de l'immeuble.

Par ailleurs si l'expert a constaté que la société SOCIETE2.) a redressé les désordres lui incombant en 2011, il a relevé lors de ses visites sur les lieux, que tel n'était pas le cas pour la société SOCIETE1.) qui n'a remédié à aucun des désordres énumérés à la page 26 du rapport d'expertise du 25 février 2015 :

- *Défauts dans la pose ou absence de filet d'armement du sous-enduit*
- *Enrobage insuffisant du filet d'armement par le sous-enduit, épaisseur de recouvrement insuffisante*
- *Mauvais accrochage ou incompatibilité de l'enduit de finition avec le sous-enduit*
- *Absence de bande de renforcement au niveau des angles de fenêtres et des tablettes de fenêtres*
- *Absence de joints de dilatation entre tablettes de fenêtres et enduit de façade*
- *Défauts d'étanchéité et absence de joint au niveau des raccords entre garde corps des portes fenêtres et de la façade isolante*
- *Porosité trop importante de l'enduit de finition*

Ces désordres sont imputables à la seule réalisation défectueuse par la société SOCIETE1.) des travaux qui lui incombent.

A aucun stade de son rapport l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.) n'a envisagé que les dégradations de la façade seraient dues à un défaut d'entretien de la façade.

En particulier, il n'a à aucun moment jugé que les forages effectués par l'expert PERSONNE DE JUSTICE6.) dans le contexte de la première expertise effectuée en 2011 et non rebouchés par la suite par le syndic, forages pourtant bien visibles selon l'appelante, auraient joué le moindre rôle dans les infiltrations par lui constatées en 2015, comme le soutient l'appelante dans ses dernières conclusions.

La demande en instauration d'une nouvelle expertise pour déterminer l'incidence des carottages effectués par l'expert PERSONNE DE JUSTICE6.) sur les infiltrations ultérieurement constatées par l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.) est partant à rejeter pour ne pas être pertinente.

Il aurait appartenu à l'appelante qui a assisté aux opérations d'expertise d'interroger l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.) sur ce point lors des visites des lieux.

L'expert judiciaire a repris les travaux à effectuer à la page 28 de son rapport et les a chiffrés à 16.229,88 euros TTC. Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à payer le coût de redressement de ces désordres au syndicat.

En ce qui concerne le mur de séparation, les deux experts ont relevé que l'eau pénétrait à travers les couvres-murs en pierre qui n'auraient pas été étanches, surtout au niveau des joints. Aucune membrane d'étanchéité n'aurait été mise en place sous les couvres-murs de sorte que l'eau a pénétré dans ce mur et provoqué la dégradation des enduits.

Après avoir relevé que la société SOCIETE1.) ne contestait pas être à l'origine de ces travaux, le tribunal a encore, à juste titre, mis à sa charge le coût de redressement des désordres les affectant.

L'appelante conteste encore de façon globale les montants auxquels l'expert judiciaire a chiffrés les travaux, ces coûts n'étant pas justifiés par des pièces. Il est cependant de principe que les juges ne peuvent s'écarter des conclusions des experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause. A défaut pour l'appelante de verser des devis dont il résulterait que les montants avancés par l'expert seraient surfaits, la Cour considère qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de l'évaluation faite par l'expert PERSONNE DE JUSTICE7.).

Le SYNDICAT a, dans ses conclusions du 20 mars 2019, demandé la réévaluation des montants retenus à titre d'indemnisation par les experts en 2011 et 2015 par rapport au dernier indice applicable, à savoir celui d'octobre 2018 qui s'élève à 799,81 et représente une augmentation de 6,73% par rapport à l'indice 749,40. Pour les dégâts au sous-sol, il a demandé le montant de 1.248,74 euros et pour ceux de la façade, celui de 18.245,87 euros.

L'appelante ne s'étant pas opposée à cette demande, il échet d'y faire droit et de réévaluer les montants accordés par le jugement dont appel tel que sollicité.

B) Quant à l'appel incident formulé par la société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) relève appel incident en ce qui concerne sa demande reconventionnelle qui n'a pas été toisée par les juges de première instance et sollicite une indemnité de procédure de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

Le tribunal n'ayant pas toisé cette demande reconventionnelle dans le jugement du 29 septembre 2017 dont appel, elle demande à voir réparer cette omission et conclut à voir la Cour statuer sur cette demande.

Elle expose qu'elle a suite au premier rapport d'expertise redressé les désordres lui reprochés par l'expert, mais qu'elle a également effectué, à la demande de la société SOCIETE1.), des travaux supplémentaires au niveau des murs de séparation entre les balcons de la résidence, où elle a rajouté un profil de zinc sur les rives des balcons pour empêcher que l'eau ne puisse s'infiltrer à ce niveau.

Ces travaux auraient été réalisés pour un coût réel de 2.598,05 euros, facturés à PERSONNE7.) en date du 9 juin 2010.

Ces profils auraient été posés non seulement au niveau de la résidence « Claire » mais aussi au niveau de la deuxième résidence construite à la même époque, la résidence « CHARLES ».

Elle réclame de ce chef la condamnation in solidum de la société SOCIETE1.) au paiement de cette facture sur base de l'article 109 du Code de commerce et du SYNDICAT sur le fondement de la gestion d'affaire, sinon de l'enrichissement sans cause.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de l'appel incident, en faisant plaider que les juges de première instance auraient, en page 22 de leur jugement, réservé cette demande en attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, et qu'à défaut pour eux d'avoir toisé cette demande, la société SOCIETE2.) ne saurait en saisir la Cour.

Le SYNDICAT conclut à voir cette demande déclarée non fondée contre lui sur toutes les bases légales invoquées, dès lors qu'il n'aurait rien commandé et que les travaux faisant l'objet de la facture de la société SOCIETE2.) (qui concernent en partie une autre résidence) font partie des mesures de redressements ordonnées par l'expert, il n'aurait pas à en assumer le coût.

Invité à examiner la régularité de l'appel incident dirigé contre lui par son co-intimé la société SOCIETE2.), le SYNDICAT a soulevé l'irrecevabilité de l'appel dirigé contre lui en sa qualité de co-intimé de la société SOCIETE2.).

Il résulte du jugement entrepris que les magistrats de première instance ont ordonné une mesure d'expertise complémentaire en ce qui concerne les dégradations sur les battants des fenêtres VELUX et qu'ils ont réservé le surplus des demandes en attendant le résultat de cette mesure d'instruction.

L'appel est une voie de dévolution du litige tranché en première instance qui entraîne un dessaisissement des juges de première instance et fait obligation à la Cour d'appel de statuer à nouveau en fait et en droit.

L'étendue de l'effet dévolutif est cependant limitée à un double point de vue, d'une part, la Cour d'appel ne peut connaître que des questions qui ont déjà été examinées par les juges de première instance, d'autre part, son examen ne peut porter que sur les chefs du jugement qui lui sont déférés par la déclaration d'appel.

Les juges de première instance n'ayant pas encore statué sur le mérite de la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE2.), c'est à juste titre que la société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité d son appel incident.

Eu égard au sort réservé à leurs appels, tant la société SOCIETE1.) que la société ORGANISATION2.) sont à débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu en revanche de faire droit à la demande du SYNDICAT formulée sur base l'article 240 du NCPC et de lui allouer une indemnité de procédure à hauteur du montant de 1.500 euros dès lors qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

dit l'appel incident de la société SOCIETE2.) irrecevable,

dit l'appel principal de la société SOCIETE1.) recevable,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris, sauf à augmenter les montants à payer par la société SOCIETE1.) à 1.248,74 euros pour les infiltrations au sous-sol et à 18.245,87 euros pour les infiltrations au niveau du mur extérieur de l'appartement sis au rez-de-chaussée pignon droit et au mur de séparation extérieur,

déboute la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,

condamne la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres PERSONNE DE JUSTICE4.) sur ses affirmations de droit.