

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°65/25 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du quinze mai deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2021-01102 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Yola SCHMIT premier conseiller,
Laurent LUCAS, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

Le SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

appelant aux termes d'un acte de l'huissier de justice Nadine dite Nadou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 août 2021,

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1. La société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

intimée aux fins du susdit exploit TAPPELLA,

comparaissant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. La société anonyme SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Le litige a trait à des vices et malfaçons affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), dénommé « SOCIETE1.) », qui a été construit en état futur d'achèvement par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.)), la construction ayant été achevée en juillet 2005 et un procès-verbal de réception ayant été dressé le 4 août 2005.

La société SOCIETE3.) a souscrit le 27 juillet 2010 auprès de la société anonyme SOCIETE4.) (ci-après « la société SOCIETE4.) ») un contrat intitulé « *Assurance – contrôle* » pour couvrir les « *garanties après réception de l'ouvrage* » concernant la construction sise à L-ADRESSE5.), comprenant des conditions particulières et des conditions générales.

Par la suite, des vices et malfaçons sont apparus au niveau de la façade et au sous-sol de la résidence. Malgré le fait que les vices ont été dénoncés à la société SOCIETE3.), cette dernière n'a pas réagi.

Face à l'inaction de la société SOCIETE3.), le SOCIETE1.) (ci-après « le SYNDICAT ») a obtenu en référé en date du 6 mars 2015, la nomination d'un expert afin de dresser un état de lieux relatif à ces vices et malfaçons.

L'expert Lahoda a dressé son rapport en « février 2016 ».

Par acte d'huissier de justice du 22 mai 2015, le SYNDICAT a assigné la société SOCIETE3.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour principalement, s'y entendre condamner, sur base de l'article 1646-1 du Code civil, à l'exécution des travaux qui s'imposent dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à partir de la signification du jugement à intervenir.

Subsidiairement, il a réclamé la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement de la somme de 50.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 mars 2015, date de l'assignation en référé, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il a demandé une indemnité de procédure de 2.500 euros, la condamnation de la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par acte d'huissier de justice du 26 mai 2015, la société SOCIETE3.) a assigné en intervention la société SOCIETE4.) aux fins d'entendre dire que cette dernière devra, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la tenir quitte et indemne de toute condamnation en principal et intérêts pouvant être prononcée à son encontre pour la réparation des vices et malfaçons affectant l'immeuble couvert par le contrat d'assurance du 27 juillet 2010.

Elle a sollicité une indemnité de procédure de 1.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE4.) aux frais et dépens de l'instance.

La jonction des affaires a été prononcée par jugement civil n°2019TALCH01/00378, par lequel par ailleurs, la clôture des affaires a été révoquée et le SYNDICAT a été invité à verser en cause le contrat conclu avec la société SOCIETE3.), le procès-verbal de réception de l'immeuble et à instruire sa demande.

Par jugement du 16 juin 2021, le tribunal a reçu les demandes, principale et en intervention, en la forme, a dit non fondées tant la demande du SYNDICAT dirigée contre la société SOCIETE3.) que la demande en intervention dirigée par la société SOCIETE3.) contre la

société SOCIETE4.). Le tribunal a rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que la demande en exécution provisoire du jugement et a condamné le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance dirigée par lui contre la société SOCIETE3.) et a condamné la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance dirigée par elle contre la société SOCIETE4.).

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que le litige est régi par les articles 1642-1 et 1646-1 et suivants du Code civil et qu'il y a eu réception tacite des travaux de construction le 4 août 2005.

La demande du SYNDICAT en réparation des désordres affectant le crépi de la façade a été déclarée recevable au motif que le crépi fait partie de la façade et qu'en tant que tel constitue un gros ouvrage couvert par la garantie décennale qui venait à expiration le 4 août 2015. La demande a été déclarée non fondée au motif que le SYNDICAT n'a pas rapporté la preuve de l'imputabilité de ce désordre aux travaux réalisés par la société SOCIETE3.).

La demande du SYNDICAT en réparation des désordres affectant le sous-sol de l'immeuble a été rejetée pour défaut de preuve de l'imputabilité des infiltrations aux travaux réalisés par la société SOCIETE3.).

La demande principale ayant été rejetée, la demande en intervention a été à son tour déclarée non fondée.

Par acte d'huissier de justice du 6 août 2021, le SYNDICAT a régulièrement relevé appel du jugement du 16 juin 2021, demandant à la Cour, par réformation, à titre principal, à voir condamner la société ADRESSE6.) à réaliser les travaux préconisés par l'expert « *conformément à la société C* » en ce qui concerne les désordres au niveau du sous-sol ainsi que les travaux au niveau du parapet en haut de l'entrée du garage, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard à partir de la signification de l'arrêt à intervenir. Il demande à voir charger l'expert Lahoda de surveiller et de contrôler l'exécution conforme des travaux.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT conclut à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer 48.847,50 euros au titre des désordres au sous-sol, sans préjudice quant à tout autre montant à déterminer ex aequo et bono par la Cour, sinon par dires d'expert, augmenté des intérêts légaux à partir du 25 mars 2015, date de l'assignation en référé, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En tout état de cause, le SYNDICAT conclut à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer 2.740 euros, sous réserve d'augmentation de la demande, au titre des désordres affectant le mur

ainsi que le crépi de façade, sans préjudice quant à tout autre montant à déterminer ex aequo et bono par la Cour, sinon par dires d'expert, augmenté des intérêts légaux à partir du 25 mars 2015, date de l'assignation en référé, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il demande à voir condamner la société SOCIETE3.) à supporter les frais de l'expertise intervenue et à intervenir et à voir déclarer l'arrêt à intervenir commun à la société SOCIETE4.). Il réclame, par réformation, une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance, et de 2.500 euros pour l'instance d'appel et demande à voir condamner la société SOCIETE3.) aux frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE3.) conclut à titre principal à voir déclarer irrecevables, sinon non fondées, toutes les demandes du SYNDICAT.

A titre subsidiaire, en cas de responsabilité de sa part, elle demande acte qu'elle entend réaliser les travaux de réfection. Elle conclut au rejet de la demande tendant à voir assortir la condamnation de la réparation en nature d'une astreinte, sinon de la réduire et de la plafonner.

Elle réitère sa demande en intervention contre la société SOCIETE4.) sur base du contrat d'assurance du 27 juillet 2010.

Elle réclame, par réformation une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE4.) soulève à titre principal « *la déchéance de l'action, au motif qu'une clause d'exclusion contractuelle s'applique* », de sorte que la demande en garantie serait non-fondée.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) conclut à voir dire que les sinistres ne seraient pas couverts par la police d'assurance.

A titre plus subsidiaire, elle conclut à voir dire que les parties sont tenues contractuellement en vertu des article 1134 et 1150 du Code civil ; que la prévisibilité du montant de l'indemnité aurait été fixée conventionnellement au titre de l'article 4 des conditions générales de la police d'assurance et qu'il y aurait lieu à application d'une franchise contractuelle en vertu dudit article 4 et des articles 3.3. (franchise)et 3.4. (indice) des conditions particulières de la police d'assurance.

En tout état de cause, elle demande, par réformation, à voir condamner la société SOCIETE3.), à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et elle réclame au

même titre 2.000 euros pour l'instance d'appel. Elle demande encore à voir condamner le SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel. Elle demande finalement à voir condamner la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et à voir laisser l'intégralité des frais de l'assignation en intervention à charge de la société SOCIETE3.).

DISCUSSION :

Le tribunal n'est pas critiqué en ce qu'il a retenu que la résidence SOCIETE1.) a été construite sur base d'un contrat en l'état futur d'achèvement par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), de sorte que le litige est régi par les articles 1642-1 et 1646-1 et suivants du Code civil. Le tribunal n'est pas non plus critiqué en ce qu'il a retenu que la résidence SOCIETE1.) a fait l'objet d'une réception tacite, suite à la prise de possession des lieux par les copropriétaires, au plus tard le 4 août 2005.

A) Quant à l'appel principal du SYNDICAT dirigé contre la société SOCIETE3.) :

1) Quant aux désordres affectant le crépi de la façade :

L'appelant conclut à voir déclarer sa demande fondée sur base des conclusions de l'expert Lahoda. Il déclare qu'il serait « *évident* » que l'intimée aurait eu la charge de réaliser les travaux qui se trouvent affectés du désordre au crépi de la façade. Il soutient par ailleurs que le crépi constituerait un enduit et qu'il contribuerait à l'étanchéité de la façade.

La société SOCIETE3.) reproche, à titre principal, au tribunal de ne pas avoir retenu que le crépi de la façade constitue un élément de construction à caractère purement esthétique, soit un menu ouvrage, auquel s'applique la garantie biennale. Le SYNDICAT serait partant forcé à agir en réparation de ce chef. A l'appui de son moyen, elle se réfère à un arrêt de la Cour d'appel du 19 juin 2013 (n°37858 du rôle) ayant retenu que « *doit être qualifié de menu ouvrage, tout élément qui n'est réalisé qu'à titre de liaison, de décoration du gros ouvrage, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de la simple remise à neuf, sans destruction* », pour soutenir que le crépi est à qualifier de menu ouvrage.

A titre subsidiaire, elle conteste avoir été en charge des travaux affectés des désordres.

A titre encore plus subsidiaire, elle conclut au rejet de la demande, au motif que le désordre affectant le mur intérieur ne se trouve pas en lien causal avec le désordre affectant le crépi de la façade.

Appréciation de la Cour :

Il est constant entre parties que le crépi est appliqué comme couche de finition de la façade.

La nature du crépi appliqué à la façade de la SOCIETE1.) (crépi minéral, synthétique, à la résine silicone) ne se trouve pas autrement précisé par l'expert Lahoda.

En cas de vente d'immeuble à construire, comme en l'espèce, l'article 1646-1 du Code civil renvoie, en ce qui concerne la responsabilité du vendeur de l'immeuble pour les vices cachés au régime de la garantie des malfaçons résultant des articles 1792 et 2270 du Code civil.

L'arrêt de la Cour d'appel du 19 juin 2013 (n°37858 du rôle) invoqué par la société SOCIETE3.) n'est pas transposable au cas d'espèce, étant donné qu'il n'a pas trait à un désordre affectant le crépi de façade, mais à un problème de carrelage d'une terrasse, lequel a été qualifié de gros ouvrage couvert par la garantie décennale.

Quant à la qualification du crépi d'une façade, la jurisprudence retient de façon constante que « *l'enduit de finition ne doit pas être considéré en soi, isolément du corps d'enduit auquel il s'applique. En effet, la façade constitue un tout, un ouvrage unique, composé de deux enduits. Une façade consistant uniquement en un corps d'enduit n'est pas un ouvrage complet ; ce n'est qu'un provisoire. Il serait par conséquent erroné de la décomposer artificiellement en les différentes couches d'enduit qui la composent et de qualifier chacun de ces éléments distinctement. Les différents enduits étant en principe indissociables, la garantie de l'article 1792 s'applique. (...) La façade doit par conséquent ranger dans son ensemble parmi les gros ouvrages. Cette qualification s'impose en raison de la fonction de la façade qui, en assurant l'isolation et l'étanchéité de la construction, est un élément essentiel et indispensable pour en garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité. En outre, la façade elle-même est un élément durable de la construction* » (Cour d'appel 11 janvier 2006, n°29699 et 29711 du rôle ; Cour d'appel 6 juin 2007, n°31120 et 31648 du rôle ;).

La Cour approuve dès lors le tribunal d'avoir retenu que les désordres affectant la façade de la SOCIETE1.), et notamment le crépi de la façade, doivent être qualifiés de désordres affectant un gros ouvrage couvert par la garantie décennale et que le SYNDICAT n'est pas forcé à agir par acte introductif d'instance du 22 mai 2015 en

réparation de ce fait, la garantie décennale n'ayant expirée qu'en date du 4 août 2015.

Concernant la localisation du désordre affectant le crépi de façade, l'expert Lahoda retient que le crépi s'écaille « *sur la partie supérieure de la porte de garage* » et « *sur le parapet supérieur de l'entrée vers le parking* », tout en précisant que « *la partie parking est construite derrière et non en dessous de la résidence* » et « *la dalle couvrant le parking sert pour partie de terrasses aux appartements situés au rez-de-chaussée, le reste de la surface accueillant pelouse et plantes* ».

Concernant l'origine du désordre, la Cour constate, contrairement au tribunal, que l'expert Lahoda retient deux causes cumulatives du désordre affectant le crépi de façade. Il indique que : « *l'effritement du crépi sur le parapet en haut de l'entrée du garage résulte des eaux de pluie s'infiltrant derrière le crépi qui éclate en cas de gel* » et « *la tablette en tête du parapet est horizontale. L'eau de pluie stagne et s'infiltré via les joints et les perforations du garde-corps dans la construction et derrière le crépi* ».

La société SOCIETE3.) conteste que le désordre lui soit imputable, à défaut de preuve qu'elle aurait eu la charge de l'installation du garde-corps et des travaux de construction du mur recouvert du parapet visé par l'expert.

La Cour ne saurait suivre le raisonnement du tribunal exigeant du SYNDICAT la production en cause du contrat de construction afin de prouver l'imputabilité du désordre affectant le crépi de façade. En effet, un tel contrat n'existe pas entre ces deux parties, dans la mesure où les différents appartements de la SOCIETE1.) ont été vendus aux différents copropriétaires, qui eux se font représenter par le syndicat des copropriétaires afin de défendre leurs intérêts en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble.

Concernant l'imputabilité de ce désordre, il est établi que la société SOCIETE3.) a été le vendeur-promoteur et l'entrepreneur principal qui avait la charge de la construction de la SOCIETE1.). Il y a partant lieu de retenir que la société SOCIETE3.) avait également été en charge des travaux d'installation et de fixation du garde-corps le long de cette terrasse, qualifiée comme telle par l'expert.

Il appert des photographies figurant au rapport de l'expert Lahoda que ce garde-corps remplit une fonction de sécurité et ne constitue pas simplement un élément d'ornementation qui aurait pu être ajouté postérieurement à la construction par un autre corps de métier.

Au vu de l'absence de contestation de l'intimée qu'elle aurait eu la charge de l'ensemble des travaux de construction de la SOCIETE1.),

il y a encore lieu de retenir que la société SOCIETE3.) avait également la charge de la construction du mur recouvert du parapet, d'aspect horizontal, au lieu de présenter une légère pente afin de permettre l'écoulement des eaux de pluie.

La Cour retient dès lors que les dommages constatés sont imputables à l'activité de la société SOCIETE3.), dont la responsabilité est recherchée.

La société SOCIETE3.) conclut encore au rejet de la demande de l'appelante en arguant que d'une part, l'expert Lahoda n'indiquerait qu'une simple hypothèse de risque d'infiltration et que d'autre part, l'hypothèse d'une entrée des eaux de pluie entre la protection mécanique et le mur serait sans le moindre lien avec le phénomène de détérioration du crépi qui aurait été constaté. Elle soutient qu'un lien causal entre la détérioration du crépi avec l'entrée d'eau du côté intérieur du mur (entre la protection mécanique et le mur) impliquerait que l'eau aurait complètement traversé du côté intérieur le mur jusqu'à endommager la dernière couche extérieure de la façade. Elle prétend qu'un tel processus pourrait cependant être exclu, étant donné que les désordres auraient été limités au crépi et que les couches inférieures n'auraient nullement été affectées (tels que enduits, couche d'accrochage).

La Cour constate que l'expert Lahoda est formel pour dire que *« l'effritement du crépi sur le parapet en haut du garage résulte des eaux de pluie s'infiltrant derrière le crépi qui éclate en cas de gel »* et que *« l'eau de pluie stagne (puisque la tablette en tête du parapet est horizontale) et s'infiltré via les joints et les perforations du garde-corps dans la construction et derrière le crépi. »*

L'expert Lahoda ajoute dans ce même contexte, et concernant le mur recouvert du parapet, côté intérieur vers la pelouse, *que la protection mécanique autour du mur n'est pas convenablement posée, elle n'est pas complètement contre le mur et ne dispose pas de rail de protection en partie supérieure, dès lors les eaux superficielles peuvent entrer derrière cette protection contre l'humidité ».*

L'expert propose dès lors des mesures pour remédier tant au désordre affectant la protection mécanique autour du mur, côté intérieur vers la pelouse, qu'au désordre affectant le crépi du mur, côté extérieur.

Tel que relevé à juste titre par l'appelant, la société SOCIETE3.) est soumise en sa qualité de constructeur de la résidence SOCIETE3.), à une obligation de résultat, de sorte que le constat par l'expert Lahoda d'un désordre affectant ces travaux engage la responsabilité de la société SOCIETE3.), en l'absence même de la preuve d'un dommage en résultant. Le fait que l'expert Lahoda a retenu l'existence d'un

simple risque d'infiltration au mûr, côté intérieur, est sans incidence à cet égard.

Le SYNDICAT verse en cause un devis de l'entrepreneur PERSONNE1.) pour la « *rénovation façade-garage* », évaluée à 1.190 euros ainsi qu'un deuxième devis du même entrepreneur pour la « *rénovation escalier et mur* » évaluée à 1.550 euros.

Dans la mesure où la demande du SYNDICAT tend à voir condamner la société SOCIETE3.) à « *réaliser les travaux (...) en ce qui concerne les désordres au niveau du sous-sol ainsi que les travaux au niveau du parapet en haut de l'entrée du garage* », la demande en redressement du désordre affectant le mur côté intérieur (vers la pelouse) est comprise dans la demande en redressement des désordres affectant le parapet.

Aucune cause d'exonération n'étant invoquée par la société SOCIETE5.) concernant lesdits désordres, la Cour retient en conséquence et par réformation du jugement entrepris, que la société SOCIETE3.) a engagé sa responsabilité du fait des désordres affectant le crépi de la façade, tant côté intérieur que côté extérieur du mur couvert par le parapet.

2) Quant aux désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.):

Après avoir constaté que la société SOCIETE3.) ne conteste pas que les désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.) sont couverts par la garantie décennale, non encore écoulee au moment de l'introduction de la demande en redressement, le tribunal a retenu que « *la société SOCIETE3.) s'est contentée de suivre les recommandations du rapport d'étude Géotechnique et de mettre en place le système adapté à ces recommandations. Aucune faute ne saurait dès lors lui être reprochée.* »

Le SYNDICAT fait grief au tribunal d'avoir procédé à une lecture erronée du rapport d'expertise Lahoda. Il importerait peu que la société SOCIETE3.) ait suivi les recommandations du bureau d'étude, étant donné qu'elle aurait eu la charge de la conception et de la construction de la résidence et que le système d'évacuation des eaux du sous-sol ne serait pas adapté, eu égard aux désordres constatés par l'expert. L'obligation du vendeur en l'état futur d'achèvement étant une obligation de résultat, la responsabilité du constructeur serait présumée du simple fait du constat de l'existence des désordres en application de l'article 1646-1 du Code civil. Par ailleurs, l'expert aurait retenu que la construction ne serait pas conforme aux plans sur base desquels le bureau d'étude Géotechnique a émis ses recommandations. La société SOCIETE3.) ne saurait dès lors

s'exonérer du fait d'un tiers ou d'une cause étrangère, preuve qu'elle ne rapporterait d'ailleurs pas.

La société SOCIETE3.) fait valoir que l'expert aurait confirmé qu'elle se serait tenue aux consignes de la société Géotechnique et qu'elle aurait ainsi installé une cuve de relevage et deux pompes. Elle soutient que l'expert ne se serait pas prononcé sur la cause de l'insuffisance de débit des pompes, qui pourrait s'expliquer facilement par un manque d'entretien. Une erreur conceptuelle dans la réalisation de l'ouvrage serait à exclure. Elle invoque par ailleurs que les problèmes seraient apparus postérieurement à la réfection du canal dans la ADRESSE7.) en 2010 et 2011 par la commune de ADRESSE8.), et que l'expert aurait retenu un lien entre les infiltrations et inondations du sous-sol et le nouveau système d'évacuation des eaux mis en place par l'administration communale. Elle soutient que ce lien serait la seule cause clairement identifiée par l'expert. Elle conclut partant à la confirmation du jugement entrepris.

Appréciation de la Cour :

Concernant les désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.), L'expert Lahoda a fait les constats suivants : « *Remontées capillaires sur tous les voiles autour le zone parking. Les efflorescences présentes sur la face intérieure de tous les murs du parking témoignent de l'infiltration dans le local. La hauteur moyenne de 10-12 cm, avec des hauteurs maximales variant de 50 à 60 cm sur diverses extrémités du local. Des tâches calcaires sur le sol du parking, coté résidence, sont signe d'inondations régulières du parking ; le sol présente également des tâches efflorescentes* ».

Concernant la/les cause (s) des désordres constatés, l'expert Lahoda a relevé ce qui suit :

« *Une analyse comparative de plans par rapport à la situation réelle monte des divergences non négligeables.*

- A. *La différence de niveau entre la partie cave en dessous de la résidence et la zone parking est plus importante que marquée sur la coupe. Donc le niveau -2,97 (parking) est plus bas qu'indiqué. En zone voile 2, il y a, à chaque entrée vers les caves et le couloir commun, trois marches de différence de niveau. Ces marches ne figurent pas sur les plans sous-sol de l'architecte.*
- B. *L'emplacement de la cuve de relevage n'est pas indiqué sur le plan de demande d'autorisation de l'architecte et la porte du local à poubelles vers l'extérieur est déplacée.*
- C. *Le couloir commun donnant vers le parking finit avec trois marches de différence sur le niveau garage.*

D. L'escalier extérieur latéral de la rampe donnant sur la toiture verte du parking ne figure pas sur le plan d'architecte ».

L'expert conclut que *« le niveau de la dalle de sol du parking est construit plus bas que prévu ».*

L'expert s'est ensuite livré à une analyse du rapport géotechnique réalisé en amont de la construction de la SOCIETE1.) et a constaté qu'à l'époque, la société SOCIETE6.) chargée par la société SOCIETE7.) de procéder à l'étude géotechnique du terrain à bâtir, a fait les constats suivants :

« L'eau a été rencontrée à la profondeur de 2,6 mètres par rapport à la surface topographique au moment du chantier et est resté inchangé en fin de chantier. Le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) de la nappe n'est pas connu dans ce secteur. Le Maître d'ouvrage et les différents intervenants devront donc se renseigner sur le niveau des Plus Hautes Eaux (PHE) dans le secteur. »

La société SOCIETE6.) a ensuite émis des suggestions alternatives en fonction de la connaissance ou de l'absence de connaissance du niveau des Plus Hautes Eaux (PHE).

Elle a ainsi émis les recommandations suivantes :

« Si le niveau des PGE n'est pas connu, le sous-sol devra être traité en cuvelage.

Si le niveau des PHE est connu, soit il atteint :

° la profondeur de 0,5 mètres sous le niveau du sous-sol, et un simple drainage + tapis drainant serait suffisant à condition de prévoir un exutoire fiable, ou 2 pompes de relevage

° le niveau de fond du sous-sol, et celui sera traité en cuvelage sur la hauteur correspondante.

Dans le cas d'un cuvelage, le tapis drainant sous dallage sera bien sûr supprimé. »

Selon l'expert Lahoda, les plans de l'architecte démontrent un niveau sous-sol à 2,65 mètres, ce qui signifie que le niveau brut se trouve à 3,05 mètres (en prenant en compte la dalle + chape d'environ 40 cm), le niveau réel fini du parking se situe à 3,19 mètres, voir 3,28 mètres, donc à un niveau brut de 3,59, voire 3,68 mètres. Le radier du garage se trouve donc déjà à un mètre sous le niveau d'eau rencontré lors de l'analyse du sol.

La Cour constate que la société SOCIETE3.) n'établit pas avoir suivi les recommandations de la société SOCIETE6.) et avoir fait déterminer le niveau des PHE en amont de la réalisation de la construction de la résidence. Par ailleurs, elle n'établit ce niveau par

aucune pièce. Il y a dès lors lieu de retenir qu'en l'absence de détermination du niveau des PHE, la société SOCIETE3.), en suivant les recommandations du bureau d'études géotechniques, non autrement critiquées par l'expert Lahoda, aurait dû opter pour la première alternative émise par la société SOCIETE6.) et traiter l'entièreté du sous-sol de la SOCIETE1.) en cuvelage. En optant pour la seconde alternative recommandée, qui n'est cependant valable que si le niveau des PHE est connu et que ce dernier n'atteint qu'une profondeur de 0,5 mètres, la société SOCIETE3.) a construit le sous-sol de la SOCIETE1.) en suivant des recommandations du bureau d'études géotechniques non adaptées à la situation du terrain puisque les prémisses de cette alternative n'étaient pas remplies.

L'expert précise certes que la réalisation de la construction d'une cuve de relevage et des deux pompes a été faite conformément à la préconisation du bureau d'études.

Cependant, une réalisation technique conforme aux règles de l'art, mais non adaptée à la situation du terrain, reste une réalisation non-conforme, soit fautive par la société SOCIETE3.).

Il est vrai qu'entre 2010 et 2011, des travaux de renouvellement du système d'évacuation des eaux ont été réalisés par la commune de ADRESSE8.) dans la ADRESSE9.). L'expert retient à ce sujet que le fait que le système est désormais « étanche », donc que le tuyau ne draine plus les eaux souterraines des alentours, n'a fait que provoquer d'autant plus d'infiltrations et d'inondations dans le garage de la SOCIETE1.). Or, au vu des constatations de l'expert ci-avant reproduites, et contrairement au soutènement de la société SOCIETE3.), la réfection du canal dans la ADRESSE7.) par la commune de ADRESSE8.) ne constitue pas la cause des désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.), mais n'a fait qu'amplifier ceux-ci.

La Cour retient dès lors, par réformation, qu'il résulte clairement du rapport d'expertise Lahoda que la construction non-conforme des sous-sols par la société SOCIETE3.) se trouve à l'origine des désordres affectant sous-sol de la SOCIETE1.), de sorte que sa responsabilité décennale se trouve engagée du fait de ces désordres.

Aucune cause valable d'exonération n'est invoquée par la société SOCIETE3.).

3) Quant à la remise en état des désordres :

Aux termes de l'acte d'appel du 6 août 2021, le SYNDICAT demande à voir condamner la société SOCIETE3.) à lui payer au titre des coûts des mesures de redressement des désordres affectant le crépi de la

façade le montant de 2.740 euros, qu'il affirme avoir d'ores et déjà déboursé pour procéder à la réalisation de mesures de redressement, au vu de l'urgence d'y procéder.

La société SOCIETE3.) ne conteste ni le quantum du coût du redressement de ces désordres, ni l'urgence d'avoir dû procéder au redressement de ces désordres.

Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE3.) à rembourser au SYNDICAT la somme de 2.740 euros.

En ce qui concerne les désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.), la société SOCIETE3.), tout en proposant de se charger de la réfection des désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.), s'oppose à se voir condamner au redressement de ceux-ci suivant la proposition c) émise par l'expert Lahoda, au motif que cette troisième proposition serait la plus onéreuse, mais ne serait pas la seule à remédier durablement à ce désordre. Elle affirme que la proposition A), beaucoup moins onéreuse, également préconisée par l'expert, serait d'une efficacité égale à celle de la troisième proposition.

L'expert Lahoda émet trois propositions de mesures de redressement des désordres, en indiquant à chaque fois les avantages et désavantages des solutions proposées. La solution A, évaluée au coût de 15.504 euros HTVA, consiste à installer trois cuves supplémentaires. L'expert précise toutefois que cette solution ne sera probablement pas durable. La solution B, évaluée au coût de 22.300 euros HTVA, consiste à mettre en place un drain périphérique avec un nouveau regard lié à l'existant. L'expert précise toutefois qu'il convient encore d'étudier si ce système aura assez de pente pour bien fonctionner malgré des longueurs importantes. La solution C, évaluée au coût de 41.750 euros HTVA, consiste à mettre en œuvre une nappe drainante en dessous d'une nouvelle dalle de sol. L'expert indique que *« cette solution sera efficace dans la plupart des cas, mais présente une limite dans le cas extrême où la nappe phréatique monterait plus haut que le système de drainage. Alors, le risque des infiltrations et inondations persisterait. Il serait aussi probable de rehausser le niveau de la dalle de sol des parkings. Le seul inconvénient sera la diminution des hauteurs libres »*. L'expert ajoute que *« ce concept est à étudier avec un bureau d'étude, les raccordements vers la pompe, et le débit de la pompe existante est à vérifier et éventuellement à augmenter. »*

La Cour constate que les trois solutions proposées présentent des avantages et des inconvénients. L'expert retient toutefois dans ses conclusions qu'il *« recommande de recourir à la variante C, qui sera la plus efficace et durable des solutions présentées sous point 3.4. Il est conseillé aux propriétaires de faire appel à un expert en géologie*

pour approfondir l'étude de sol concernant le niveau min-max de la nappe phréatique, ainsi qu'à un bureau d'étude compétent pour planifier les travaux concernant les lots drainage et bétonnage de la nouvelle dalle de sol. »

Contrairement à l'affirmation de la société SOCIETE3.), l'expert a dès lors clairement préconisé de recourir à la solution C, au motif que celle-ci est la plus efficace et la plus durable.

Il convient dès lors de condamner la société SOCIETE3.) à procéder au redressement des désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.) en respectant les mesures de redressement préconisées par l'expert LAHODA sous la solution C et sous la surveillance de ce dernier.

La société SOCIETE3.) ne s'étant pas opposée de se voir condamner à procéder à la réparation en nature des désordres, il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte.

B) Quant à la demande en garantie de la société SOCIETE3.) dirigée contre la société SOCIETE4.) :

La société SOCIETE3.) conclut à voir condamner la société SOCIETE4.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son égard. Elle soutient avoir dénoncé le sinistre à son assureur aussitôt que les désordres lui auraient été dénoncés par le SYNDICAT.

La société SOCIETE4.) invoque, à titre principal, la déchéance de la société SOCIETE3.) du bénéfice de l'assurance RC décennale souscrite en raison de la déclaration tardive du sinistre.

Elle soutient, à titre subsidiaire, l'existence d'une cause d'exclusion contractuelle qui entraînerait « *la déchéance* » du bénéfice d'assurance en raison de la réalisation non conforme aux plans de conception et aux recommandations de la société SOCIETE6.).

Elle fait valoir, à titre plus subsidiaire, qu'il ne s'agirait pas d'un sinistre couvert par la police d'assurance.

Elle considère finalement que le sinistre trouverait sa cause dans un manque d'entretien des pompes, de sorte que « *la partie SOCIETE4.) n'en est pas responsable* », sinon demande à voir réduire la couverture d'assurance en fonction de la prévisibilité du sinistre, en application de la clause B) des conditions générales intitulée « *détermination de l'indemnité* » et en déduisant la franchise de 10% des indemnités à redevoir.

Il est rappelé que la société SOCIETE3.) a souscrit le 27 juillet 2010 auprès de la société SOCIETE4.) un contrat intitulé « Assurance – contrôle » pour couvrir les « *garanties après réception de l'ouvrage* » concernant la construction sise à L-ADRESSE5.), comprenant des conditions particulières et des conditions générales.

La société SOCIETE4.) invoquant des causes de non-couverture, d'exclusion contractuelle et de déchéance du bénéfice de l'assurance, il y a lieu de préciser que dans l'hypothèse d'une exclusion, « *la police délimite la couverture, puis elle en retranche certaines circonstances* » (note marcel fontaine, sous : cass. belge, 18 janvier 2002, revue critique de jurisprudence belge, 2003, n°74, p.52). La déchéance, quant à elle, « *intervient dans le cadre des risques couverts, mais elle sanctionne un manquement déterminé par la privation de la couverture* » (note citée n°76, p.52).

Dans un souci de logique juridique, il y a partant lieu d'examiner d'abord les causes de non-couverture, respectivement d'exclusion contractuelle du bénéfice de l'assurance, avant d'examiner le cas échéant le moyen tiré de la déchéance du bénéfice de l'assurance pour déclaration tardive.

La Cour constate encore que les causes de non-couverture, respectivement d'exclusion contractuelle du bénéfice de l'assurance sont invoquées en ce qui concerne les désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.), tandis que le moyen tiré de la déchéance est invoqué en ce qui concerne l'ensemble des désordres litigieux.

Quant au moyen tiré de la non-couverture par le contrat d'assurance du 27 juillet 2010, la société SOCIETE4.) considère qu'elle ne serait pas tenue d'indemniser la société SOCIETE3.) du fait des désordres affectant le sous-sol de la résidence SOCIETE3.), étant donné que le sous-sol n'aurait pas fait l'objet de l'évaluation des risques avant la conclusion du contrat d'assurance. Elle invoque à l'appui de son argumentation deux documents intitulés « *rapport RDO, définition de risques* » et « *rapport RD6- fin des travaux* » établis par le bureau de contrôle SOCIETE8.).

La Cour constate que les deux documents invoqués ont été dressés l'un, avant le début de la construction en 2000 et l'autre, suite à la réception de l'immeuble en 2006. Or, le contrat d'assurance a été conclu le 27 juillet 2010. Nonobstant le fait que le contrat d'assurance indique que le rapport RDO fait partie intégrante du contrat d'assurance, l'article 9.1.1 des conditions particulières dudit contrat d'assurance stipule sous l'intitulé « *spécification des postes contrôlés et assurés* », notamment aussi en ce qui concerne le gros-ouvrage clos que font partie de ces postes contrôlés et assurés « *les dispositifs d'étanchéité des sous-sols* ».

La Cour retient en conséquence que la société SOCIETE4.) s'est engagée à couvrir la responsabilité décennale de la société SOCIETE3.) en cas de désordres affectant l'étanchéité des sous-sols de la SOCIETE1.). Le moyen tiré d'une cause de non-couverture desdits désordres est partant à rejeter.

Quant au moyen tiré de l'existence d'une cause d'exclusion du bénéfice de l'assurance en raison d'un « *fait volontaire* » de la société SOCIETE3.), tel que prévu contractuellement sous l'article B),a) des conditions générales du contrat d'assurance, motif pris que la société SOCIETE3.) ne s'est pas conformée au plan d'architecte et n'a pas respecté les préconisations de la société SOCIETE9.), il est exact que dans un premier temps, un sinistre est intentionnel, lorsque l'assuré a « *volontairement et sciemment* » adopté un comportement ayant causé à autrui un dommage « *raisonnablement prévisible* », mais il n'était pas requis que l'assuré ait eu l'intention de causer le dommage tel qu'il s'est produit (Cass, belge 5 déc. 2000, Bull. Ass. 2001, p.256). Pareille définition se réfère à un comportement fautif susceptible de causer le dommage. La Cour de cassation a cependant modifié sa jurisprudence en se ralliant à une définition plus restrictive : « *un sinistre a été causé intentionnellement, lorsque l'assuré a agi sciemment et volontairement causé un dommage. Il n'est pas requis que l'assuré ait eu l'intention de causer le dommage* (Cass. belge, 24 avril 2009, R.D.C. 2010, P.56 ; jurisprudence confirmée par Cass. belge, 7 septembre 2017, J.L.M.B. 2015, p. 1998). L'assuré doit donc avoir agi sciemment et avoir eu l'intention de causer un dommage (PERSONNE2.), droit des assurances, 5^{ième} éd., n°393, p.328 ; Cass. fr. 2^{ième} chamb. civ., 20 mars 2008, n°07-10.499).

La Cour se rallie à ce courant jurisprudentiel belge et retient que le fait pouvant donner lieu à une cause d'exclusion du bénéfice d'assurance doit revêtir les caractéristiques d'un fait intentionnel, l'assuré devant avoir eu l'intention de causer le dommage.

Or, si la société SOCIETE4.) invoque certes un comportement fautif de la société SOCIETE3.) consistant à ne suivre ni les plans d'architecte, ni les préconisations de la société SOCIETE6.), en revanche, elle reste en défaut d'établir un fait intentionnel dans le chef de la société SOCIETE3.).

Le moyen de la société SOCIETE4.) tiré d'une cause d'exclusion du bénéfice d'assurance en raison d'un fait volontaire de l'assuré n'est partant pas fondé.

Quant au moyen tiré de la déchéance de la société SOCIETE3.) du bénéfice de l'assurance en raison d'une déclaration tardive du sinistre, il résulte de l'article 14 des conditions générales dudit contrat

d'assurance que « *l'assuré devra, à peine de déchéance, dès qu'il a connaissance de tout sinistre susceptible de donner lieu à l'indemnisation en application du présent contrat : A. en informer d'urgence la Compagnie et donner ensuite par écrit, dans le plus bref délai, tous renseignements utiles au sujet du sinistre* ».

Lorsqu'un sinistre se produit, il importe que la déclaration de sinistre se fasse sans retard et qu'elle s'accompagne des informations nécessaires. L'assuré doit donner avis à l'assureur de la survenance du sinistre « *dès que possible et en tout cas dans le délai fixé dans le contrat* » (article 26 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance). Dans la pratique, ce délai est souvent un délai de quelques jours.

La détermination du moment où cette obligation naît dans les branches d'assurance où le sinistre consiste en un processus évolutif, tel qu'en matière d'assurances de responsabilités, donne lieu à un certain contentieux. Les obligations de l'assuré « *en cas de sinistre* » naissent très tôt dans le processus. L'obligation de prévenir et d'atténuer les conséquences du sinistre se déclenche dès que le sinistre commence à se manifester. Un assuré en responsabilité devra tenter de réduire les conséquences possibles de la faute qu'il vient de commettre sans attendre le premier dommage éventuel. L'obligation de notifier la survenance du sinistre naît au moins dès la première réclamation de la victime. (PERSONNE2.), Le droit des assurances, 5^{ème} édition, n 340, p. 278 et n°721, p. 528).

Les assureurs stipulent fréquemment la déchéance comme sanction du manquement à l'obligation de déclaration du sinistre de l'assuré. Sous l'empire de l'ancienne loi du 16 mai 1891 sur le contrat d'assurance, la jurisprudence se montrait très stricte pour appliquer les clauses de déchéance en cas de non-déclaration du sinistre dans le délai conventionnellement fixé. La loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance prévoit cependant encore sous son point 1. Alinéa 2 que « *toutefois, l'assureur ne peut se prévaloir de ce que le délai prévu au contrat pour donner l'avis mentionné au 1^{er} alinéa n'a pas été respecté, si cet avis a été donné aussi rapidement que cela pouvait raisonnablement se faire* », permettant ainsi de faire appel au principe d'exécution de bonne foi des conventions et de refuser d'appliquer le contrat à la lettre (en ce sens : PERSONNE2.), Le droit des assurances, 5^{ème} édition, n 344, p. 280).

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier qu'un sinistre datant du 1^{er} décembre 2011 a été dénoncé par le SYNDICAT de l'époque, la société SOCIETE2.), à la société SOCIETE3.) et que par courrier du 12 juin 2014 le SYNDICAT demande à la société SOCIETE3.), suite aux informations reçues de la part d'un expert CED « *ainsi que du*

foyer » de prendre position et lui communiquer des solutions envisagées pour que ces infiltrations cessent.

Par courrier recommandé du 22 juillet 2014, le SYNDICAT dénonce formellement à la société SOCIETE3.) « *certaines soucis de conception : crépis de la façade qui s'effrite, étanchéité exposée, humidité constatée et remontée capillaire suite à un problème de drainage au niveau de la nappe* ». Par courrier recommandé du 21 octobre 2014, le SYNDICAT relance la société SOCIETE3.) et lui demande d'intervenir dans les meilleurs délais afin de résoudre ces problèmes.

Par courrier du 7 octobre 2014, le mandataire de la société SOCIETE3.) dénonce formellement à la société SOCIETE4.) un sinistre concernant plusieurs défaillances graves d'ouvrage de la SOCIETE1.), affectant notamment la façade, et par courrier du 12 juin 2014, la présence plus ou moins massive d'infiltrations dans le sous-sol de la résidence.

La Cour constate que si l'on ne saurait déduire du courrier du 12 juin 2014 une dénonciation par la société SOCIETE3.) à la société SOCIETE4.) d'un sinistre datant du 1^{er} décembre 2011, il en résulte cependant que la société SOCIETE3.) avait connaissance du sinistre depuis cette date. Par ailleurs, la société SOCIETE4.) produit en cause un formulaire de dénonciation d'un sinistre rempli par PERSONNE3.), en sa qualité de propriétaire d'un appartement avec garage dans la SOCIETE1.) et pour compte de la société SOCIETE3.), adressé à la société SOCIETE4.) en date du 11 février 2013. Aux termes de cette déclaration, la société SOCIETE3.) inscrit l'année 2011 en réponse à la question de savoir quand le sinistre s'est-il produit.

Il est dès lors établi en cause que la société SOCIETE3.) avait connaissance des désordres litigieux depuis l'année 2011 et qu'elle n'a dénoncé le sinistre à la société SOCIETE4.) qu'au plus tôt le 11 février 2013. Agissant de la sorte, la société SOCIETE3.) n'a pas respecté les obligations mises à sa charge par le contrat d'assurance. Par ailleurs, au vu du délai qui s'est écoulé entre le moment de la connaissance du sinistre et la déclaration de ce dernier à l'assurance, elle ne saurait invoquer avoir exécuté de bonne foi le contrat d'assurance souscrit pour échapper à la sanction de la déchéance stipulée.

La Cour retient en conséquence que la société ADRESSE6.) est déchue de son droit d'invoquer le contrat d'assurance souscrit le 27 juillet 2010 pour justifier sa demande à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE4.) des condamnations prononcées à son égard dans le cadre de la demande principale du SYNDICAT.

C'est dès lors à juste titre que la demande en garantie a été rejetée par le tribunal.

Le jugement entrepris est à confirmer quant à ce volet du litige, quoique pour d'autres motifs.

C) Quant aux demandes accessoires :

Le tribunal a rejeté les demandes respectives des trois parties en obtention d'une indemnité de procédure.

Chacune des parties conclut à la réformation de ce volet du jugement entrepris, le SYNDICAT réclamant une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance, la société SOCIETE3.) une indemnité de 1.500 euros et la société SOCIETE4.) une indemnité de 2.000 euros.

Chacune des parties réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel d'un montant identique à celle réclamée pour la première instance.

Le SYNDICAT ayant obtenu gain de cause en appel, sa demande tendant à se voir accorder, par réformation, une indemnité de procédure pour la première instance est fondée et justifiée à concurrence de 1.000 euros et il y a encore lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

Il y a encore lieu de décharger le SYNDICAT de la condamnation à supporter les frais et dépens de la première instance et mettre ces frais à charge de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE3.) ayant succombé en appel, elle ne saurait prétendre, par réformation, à l'obtention d'une indemnité de procédure ni pour la première instance, ni pour l'instance d'appel.

La demande de la société SOCIETE4.) en réformation du jugement entrepris quant au volet indemnité de procédure est à rejeter, étant donné que c'est à bon droit que le tribunal a retenu qu'elle ne justifie pas de l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Sa demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est cependant fondée, étant donné qu'elle a dû recourir aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts en justice. Elle est justifiée à concurrence de 1.500 euros.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel;

dit l'appel fondé ;

réformant :

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) le montant de 2.740 euros au titre des frais de réparation du désordre affectant le crépi de la façade et le parapet ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à procéder au redressement des désordres affectant le sous-sol de la SOCIETE1.) en respectant les mesures de redressement préconisées par l'expert LAHODA sous la solution C et sous la surveillance de ce dernier, tout en assumant les frais de cette mesure de surveillance;

rejette la demande du SOCIETE1.) tendant à voir assortir cette condamnation d'une astreinte ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance;

confirme le jugement entrepris en ce que le tribunal a rejeté la demande en garantie dirigée par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE4.) et les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE4.) en obtention d'une indemnité de procédure et quant aux frais relatifs à la mise en intervention de la société anonyme SOCIETE4.);

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE4.) une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) aux frais et dépens de la première instance en ce qui concerne l'instance la liant au SOCIETE1.), y compris les frais d'expertise, et à supporter les frais et dépens de l'instance d'appel, et ordonne la distraction au profit de Maître Christiane GABBANA et au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée au fins de la présente instance par Maître Henry DE RON, avocats concluant, sur leurs affirmations de droit.