

Audience publique du vingt juin deux mille treize

Numéro 37635 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 7 mars 2011,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) le Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.), sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, A.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme **SOC.2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B...,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

La société à responsabilité limitée SOC.1.) était le promoteur de la résidence R.1.) à (...) construite en 2001. Suite à l'apparition de vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités, une expertise judiciaire du 12 janvier 2010 a évalué à 57.967,50 EUR htva + p.m. le coût des réparations qui s'imposaient dans le cadre de la responsabilité décennale du promoteur. Le promoteur était assuré en responsabilité civile auprès de la compagnie d'assurances SOC.2.).

Par exploit d'huissier du 13 avril 2010, le Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) a assigné la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société anonyme SOC.2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à lui payer le montant de 57.967,50 EUR + p.m., augmenté des intérêts, au titre de dommages et intérêts.

Le juge des référés a institué, par ordonnance du 30 juin 2009, une mesure d'expertise en confiant à Gilles KINTZELE la mission « *de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :*

1. *dresser un état des lieux et un constat détaillé des vices, malfaçons et infiltrations d'eau affectant la Résidence R.1.);*
2. *se prononcer sur les causes et origines des vices, malfaçons et infiltrations d'eau;*
3. *déterminer les travaux et moyens aptes à y remédier,*
4. *évaluer le coût des travaux de remise en état et la moins-value affectant l'immeuble ».*

L'expert a clos son rapport le 12 janvier 2010.

Par jugement du 9 décembre 2010, le tribunal a

- donné acte au Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) de la réduction de sa demande,
- dit la demande irrecevable en ce qui concerne les grilles d'écoulement d'eau et l'absence de socle de façade,
- condamné la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) la somme de 54.600.- EUR avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 2010, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- condamné la société anonyme SOC.2.) à payer au Syndicat la somme de 39.324,87 EUR avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 2010, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,
- dit que la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société anonyme SOC.2.) étaient tenues in solidum au paiement de la somme de 39.324,87 EUR, augmentée des intérêts légaux à partir du 13 avril 2010, jusqu'à solde,
- condamné la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société anonyme SOC.2.) in solidum à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) une indemnité de procédure de 2.000.- EUR,
- condamné la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société anonyme SOC.2.) in solidum aux frais et dépens de l'instance et de l'instance en référé, y compris les frais d'expertise.

La société SOC.1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement par acte d'huissier du 7 mars 2011 pour

- voir déclarer la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) irrecevable car tardive, sinon non fondée, et
- par conséquent, être déchargée de toutes les condamnations pécuniaires découlant du jugement du 9 décembre 2010 ainsi que de celles résultant de l'ordonnance de référé du 30 juin 2009.

L'appelante demande encore la déclaration d'arrêt commun à la société anonyme SOC.2.).

Quant à l'appel principal

SOC.1.) demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a retenu que le SYNDICAT était forclos à agir quant aux grilles d'écoulement d'eau des caniveaux de la rampe de garage. Le SYNDICAT demande également la confirmation du jugement entrepris sur ce point. L'examen d'une forclusion relative aux grilles d'écoulement n'est pas nécessaire.

Concernant les autres vices relevés par les juges de première instance, SOC.1.) estime qu'ils n'affectent pas le gros ouvrage, de sorte que le SYNDICAT serait forclos à agir en réparation de ceux-ci.

Les juges de première instance ont retenu, à juste titre, que

- 1) les infiltrations d'eau au plafond de l'appartement du rez-de-chaussée sous la terrasse arrière (point 3 du rapport KINTZELE),
- 2) les infiltrations d'eau au niveau du hall d'entrée des deux logements (point 6)
- 3) les fissures au revêtement du sol en marbre au 1^{er} étage (point 7)
- 4) les infiltrations aux terrasses au 2^e étage (point 8) et
- 5) les désordres inhérents à la corniche arrière (point 13) affectent le gros ouvrage et qu'au vu de la réception des travaux intervenue en 2001, la demande en réparation de ces désordres n'était pas prescrite, de sorte que le SYNDICAT était recevable à actionner la garantie décennale.

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) demande la confirmation du jugement entrepris et demande, à titre additionnel, la réévaluation du poste 'réfection parquet intérieur' au montant de 11.428,48 EUR htva conformément aux trois devis versés dans ce contexte (devis Böhm, Bonn et Streff relatifs aux frais de réfection du parquet, de démontage et de remontage des meubles et de garde-meubles) et du poste 'revêtement de sol en marbre au 1^{er} étage' au montant de 41.374,01 EUR htva (dans le cas où la remise en pristin état serait ordonnée au lieu du remplacement du marbre par des carrelages tel que le préconise l'expert KINTZELE) et la condamnation de la société SOC.1.) au paiement de la TVA, ce qui porte à 88.002,49 EUR tvac, suivant le dernier état des conclusions du SYNDICAT, le montant de sa demande.

SOC.1.) qualifie ces demandes de nouvelles et demande, partant, qu'elles soient déclarées irrecevables.

L'article 53 du nouveau code de procédure civile dispose que « L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant ».

En l'espèce, la Cour retiendra qu'il existe un lien suffisant entre la demande originaire du SYNDICAT et les demandes de réévaluation et de prise en compte de la tva présentées par le SYNDICAT, intimé et demandeur originaire, de sorte qu'il y a lieu d'appliquer l'article 53 du nouveau code de procédure civile et de déclarer ces demandes recevables.

SOC.2.) S.A., assureur en responsabilité civile de SOC.1.), fait valoir que le rapport d'expertise KINTZELE ne lui serait pas opposable puisqu'elle n'était pas partie aux opérations d'expertise. Aussi demande-t-elle l'institution

d'une nouvelle expertise, sans s'opposer à ce que l'expert KINTZELE soit à nouveau nommé.

Le problème qui se pose est celui de l'opposabilité d'un rapport d'expertise dressé à la suite d'une procédure judiciaire contradictoire et qui répond, entre les parties originaires, à toutes les exigences de la contradiction, mais qui est, par la suite, opposé à un tiers qui n'a pas assisté aux opérations d'expertise. En l'espèce, les parties originaires - le SYNDICAT et SOC.1.) -, après avoir obtenu l'institution d'une expertise devant le juge des référés, veulent opposer le résultat de la mesure d'instruction à l'assureur de l'une d'entre elles, SOC.2.), bien que celle-ci n'ait pas été présente lors des opérations et n'ait, dès lors, pas pu faire valoir ses moyens devant l'expert.

L'expertise non contradictoire à l'égard de SOC.2.) n'est pas à écarter des débats et peut être retenue à titre d'élément de preuve. En effet, si la communication régulière et la libre discussion lors des débats contradictoires en justice ne sont pas de nature à rendre un rapport d'expertise judiciaire unilatéral opposable à une partie qui n'a pas participé aux opérations d'expertise, elles permettent cependant qu'il soit produit comme simple élément de preuve à corroborer, le cas échéant, par d'autres éléments de preuve (Cass. 7 novembre 2002, P. 32, 363 ; Cass. 8 décembre 2005, P. 33, 143). C'est dès lors, à bon droit, par une motivation à laquelle la Cour se rallie, que les juges de première instance ont retenu qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une nouvelle expertise.

SOC.2.) S.A. demande, en outre, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de toutes condamnations intervenues à son égard et à l'égard de la société SOC.1.).

Concernant l'étendue de la garantie décennale couverte par le contrat d'assurance, elle renvoie aux articles 1.6, 2 et 4.5 des conditions générales.

Les postes qui continuent de susciter le désaccord entre les parties au litige sont les cinq postes énumérés ci-avant ainsi que celui du socle de façade qui sera examiné dans le cadre de l'appel incident.

Les différents postes seront, par conséquent, examinés successivement au regard des moyens développés par chacune des parties.

1) Les infiltrations d'eau au plafond de l'appartement du rez-de-chaussée sous la terrasse arrière (point 3 du rapport KINTZELE)

Le SYNDICAT demande l'entérinement du rapport d'expertise pour ce poste.

SOC.1.) renvoie aux conclusions de l'expert pour souligner que les causes de ce dommage tiennent à l'infiltration de l'eau par les joints des carrelages, à la non-conformité des raccords au mur et à un manque d'entretien, soit en résumé, à un défaut de conception, sinon de non-

conformité, couverts par la réception de l'ouvrage. En ordre subsidiaire, elle fait valoir que le défaut d'entretien de la façade serait imputable au SYNDICAT, de sorte que le montant de la réparation sollicitée par le SYNDICAT serait à réduire à de plus justes proportions.

Elle demande, en ordre plus subsidiaire, qu'une expertise complémentaire soit ordonnée afin de chiffrer la proportion que représente dans le dommage, l'existence de la véranda et l'absence d'entretien de la façade.

SOC.2.) s'appuie sur les conclusions de l'expert KINTZELE pour soutenir que lesdites infiltrations seraient dues au raccord, non conforme aux règles de l'art, de la véranda rajoutée, par la suite, à l'immeuble par une entreprise tierce. Elle renvoie, partant, à l'article 1.6 des conditions générales du contrat d'assurance pour expliquer que ni la véranda, ni les suites de la mauvaise exécution de celle-ci ne seraient couvertes par le contrat d'assurance.

En ordre subsidiaire, elle demande qu'une nouvelle expertise soit ordonnée afin qu'il puisse être déterminé « *dans quelle mesure et dans quelle proportion, la véranda est à la source du problème rencontré* ».

La Cour note que l'expert retient que des infiltrations, sporadiques, se produisent sous certaines conditions météorologiques en raison du raccord non conforme de la véranda à la dalle béton sous la gouttière, mais que d'autres infiltrations, par ruissellements et remontées capillaires, sont dues aux joints de carrelage et des raccords aux murs non conformes et à l'absence d'étanchéité au niveau de la porte-fenêtre du 1^{er} étage et de la pose du châssis de porte-fenêtre au même niveau que le revêtement extérieur, ce dernier problème constituant un problème manifeste de conception et de direction du chantier.

Au vu de ces conclusions, la Cour estime utile de faire droit, avant tout autre progrès en cause, à la demande d'une expertise complémentaire afin de déterminer la proportion du dommage constaté par l'ajout de la véranda, qui est le fait d'une entreprise tierce par rapport à SOC.1.).

2) Les infiltrations d'eau au niveau du hall d'entrée des deux logements (point 6)

SOC.1.) fait valoir que la cause des infiltrations serait due au fait que le précédent propriétaire du lot attenant à l'entrée avait tenu à ce que le hall de l'entrée principale de son lot soit au même niveau que le palier extérieur ; que le maître de l'ouvrage s'étant ainsi conduit en maître d'œuvre, le constructeur se trouverait déchargé de sa responsabilité.

SOC.2.) fait valoir qu'en cas de condamnation de son assuré sur ce point, il y aurait lieu de tenir compte de la franchise de 3.193,85 EUR.

Le SYNDICAT réfute l'argumentation de l'appelante en insistant sur les obligations contractuelles de celle-ci de livrer un bien exempt de vices et de conseiller, en tant que professionnel, dûment son cocontractant.

Le fait que le maître de l'ouvrage ait insisté pour obtenir une modification des plans ne saurait décharger le constructeur de son obligation de livrer une chose conforme aux règles de l'art ; pour le cas où il aurait dû craindre des désordres ultérieurs en suivant les vœux du maître de l'ouvrage, il lui aurait appartenu d'en dissuader celui-ci ou de refuser d'exécuter les modifications sollicitées ou encore de les exécuter sous réserve des risques assumés par le maître de l'ouvrage dûment informé par le constructeur. Il ne ressort, toutefois, pas des éléments du dossier qu'une telle mise en garde a eu lieu, de sorte que l'argumentation de SOC.1.) ne saurait être suivie sur ce point.

En l'absence d'autres contestations quant à ce poste, il y a lieu de déclarer l'appel de SOC.1.) non fondé quant à ce et de confirmer le jugement entrepris.

3) Les fissures au revêtement du sol en marbre au 1^{er} étage (point 7)

SOC.1.) soutient que les fissures apparues dans le dallage en marbre seraient essentiellement d'ordre esthétique dues à l'absence de joints de dilatation dans l'axe des poutres, joints qui auraient été expressément refusés par le premier propriétaire des lieux, de sorte qu'elle serait, en tant que constructeur, déchargée de toute responsabilité à cet égard.

SOC.1.) demande, en ordre subsidiaire, qu'une contre-expertise soit ordonnée afin de déterminer le dommage réel avancé par le SYNDICAT concernant le revêtement de sol en marbre, le parquet intérieur et les infiltrations constatées aux terrasses du 2^e étage.

SOC.2.) fait valoir que les désordres allégués affectent une partie privative, non couverte par l'action du SYNDICAT, limitée à l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes. En ordre subsidiaire, elle soutient qu'une fissure ne compromettrait pas la stabilité de l'immeuble et ne serait, par conséquent, pas couverte par le contrat d'assurance conformément à l'article 8.3 des conditions générales. Plus subsidiairement, elle estime que le dommage invoqué serait d'ordre purement esthétique et, par conséquent, exclu du bénéfice de l'assurance conformément à l'article 4.5 des conditions générales. Plus subsidiairement encore, elle rappelle qu'il y aurait lieu d'appliquer la franchise de 3.193,85 EUR.

Le SYNDICAT fait valoir qu'un syndicat des copropriétaires d'un immeuble a qualité pour agir contre le constructeur en réparation des vices affectant tant les parties communes que les parties privatives, l'existence d'un trouble collectif étant le critère.

Le SYNDICAT insiste, en outre, sur la cause des fissures dues à un fléchissement des poutres en acier, fléchissement de nature à ébranler la solidité de l'immeuble.

En l'espèce, l'expert a retenu que la structure portante du 1^{er} étage est réalisée en poutres d'acier dans lesquelles reposent des dalles en béton, sur lesquelles ont été posés un chauffage de sol, puis un revêtement en marbre et que la cause des fissures était due à un fléchissement des poutres en acier. Ainsi, l'expert déplore le choix du système statique et l'absence de joints de dilatation dans l'axe des poutres, lesquels auraient dû être prévus par la partie qui a exécuté la direction des travaux sur le chantier.

Aux termes de l'article 12, alinéa 1^{er} de la loi du 16 mai 1975 « *le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble* ».

Cette dernière formulation comprend notamment l'exercice de l'action en responsabilité décennale contre les architectes et entrepreneurs, à condition toutefois que les malfaçons concernent des parties communes et sous réserve du droit concurrent des copropriétaires, lorsque les malfaçons affectent également des parties privatives. Le syndicat a également qualité pour agir contre le constructeur pour obtenir la réparation de vices de construction affectant tant les parties communes que des parties privatives au motif qu'il s'agit d'une action destinée à réparer les atteintes portées à l'intégrité matérielle de l'immeuble considéré dans son ensemble (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis, no 104).

Il est communément admis que si les dommages occasionnés affectent par leur nature et leur intensité, de manière indivisible, les parties communes et les parties privatives de l'immeuble, de façon à présenter un caractère collectif, le syndicat des copropriétaires est recevable à agir (Juriscl. civil, art. 544 à 577, fasc. 60, nos 20 ss.). Tel est le cas en l'espèce pour les postes 3) et 4) énumérés dans le présent arrêt, puisque les dommages causés aux parties privatives des lots (fissures des dalles en marbre et endommagement du parquet) ont pour origine les désordres affectant les parties communes ou sont le prolongement des malfaçons affectant les parties communes.

L'action du SYNDICAT est, par conséquent, recevable en ce qui concerne ces deux postes.

La partie dont le bien est entaché de malfaçons est en droit de prétendre à une réparation équivalente de son bien. Le sol, ayant été recouvert de dalles en marbre qui se sont fissurées en raison d'une faute de conception de l'immeuble, est à réparer de façon à ce que le bien conserve sa valeur initiale.

La Cour, fera, par conséquent, avant tout autre progrès en cause, droit à la demande du SYNDICAT, à voir ordonner un complément d'expertise afin de réévaluer le poste 'revêtement de sol en marbre au 1^{er} étage', avec tous les inconvénients que le remplacement du marbre endommagé pourra entraîner.

4) Les infiltrations aux terrasses au 2^e étage (point 8)

SOC.1.) renvoie aux conclusions de l'expert lequel aurait retenu qu'il s'agissait « *de la non-conformité de la conception pour les deux terrasses* » ; SOC.1.) estime que ce défaut de conformité se trouverait couvert par la réception des travaux.

SOC.2.) réitère son moyen relatif au défaut de qualité du SYNDICAT pour agir en réparation des dégâts sous rubrique. La Cour renvoie aux développements ci-avant pour rejeter ce moyen qui n'est pas fondé.

L'assureur de SOC.1.) s'appuie, ensuite, sur l'expertise KINTZELE pour expliquer que le retrait d'un garde-corps a laissé des perforations visibles par lesquelles l'eau peut s'infiltrer ; que ce retrait serait postérieur à l'agrément du bureau de contrôle, de sorte que les dégâts qui en sont résultés seraient exclus de l'assurance garantie décennale. En ordre subsidiaire, SOC.2.) sollicite un complément d'expertise « *afin de détecter dans quelle mesure et dans quelle proportion l'enlèvement du garde-corps est en relation causale avec la problématique telle que dénoncée* ».

Le SYNDICAT approuve l'analyse de l'expert quant aux causes des infiltrations relevées, mais conteste les montants indemnitaires retenus par l'expert pour la réfection des parquets.

L'expert relève toute une série de problèmes qui affectent l'étanchéité de la façade et qui ont causé des dommages dans les murs situés sous les terrasses du 2^e étage, de même qu'au sol du 2^e étage et au plafond du 1^{er} étage (cf. p. 9 du rapport), problèmes en raison desquels il considère que la conception desdites terrasses n'était pas conforme. Il ne s'agit, dès lors, pas d'une non-conformité à ce qui avait été convenu entre parties, susceptible d'être couverte par la réception de l'ouvrage, comme le soutient SOC.1.) ci-avant, mais d'une non-conformité aux règles de l'art couverte par la garantie décennale. Le retrait d'un garde-corps et le non-rebouchage des perforations ainsi laissées n'est que l'une des huit causes décrites par l'expert. Le moyen de SOC.2.) suivant lequel la balustrade n'aurait été retirée qu'après l'agrément du bureau de contrôle de sorte que les dégâts ensuite apparus ne seraient pas couverts par la garantie décennale n'est, dès lors, pas pertinente, puisqu'elle n'est pas l'unique cause des infiltrations survenues.

La Cour fera, avant tout autre progrès en cause, droit à la demande de SOC.2.) relative à la détermination de la proportion, dans le dommage, du non-rebouchage des trous laissés dans la façade suite au retrait du garde-corps. Par ailleurs, il y a lieu de confier à l'expert la réévaluation de la

réfection des parquets endommagés et de tenir compte, pour autant que de besoin, des frais de démontage, remontage et entreposage des meubles.

5) Les désordres inhérents à la corniche arrière (point 13)

SOC.1.) conteste toute responsabilité dans son chef.

L'expert constate pourtant que l'humidité de condensation de la sous-toiture qui ressort sous la gouttière arrière est due au choix d'une couverture métallique car les alvéoles ouvertes de la couverture favorisent la formation d'humidité de condensation en sous-toiture. Il impute ce désordre à un problème de conception de l'immeuble et évalue au montant forfaitaire de 2.500.- EUR htva le coût des travaux pour y remédier et consistant en la couverture des faces verticales des corniches par des ardoises ou du zinc.

Compte tenu des développements qui précèdent, la demande du SYNDICAT est, par confirmation du jugement entrepris, d'ores et déjà fondée pour les postes 2) et 5) à hauteur du montant de (7.500 + 2.500 =) 10.000.- EUR htva. La condamnation au paiement, in solidum, de SOC.1.) et de SOC.2.) ne portera que sur ce montant après déduction des franchises de 10% avec un minimum de 3.193,85 EUR pour chacun des sinistres, à savoir [10.000 – (2 x 3.193,85) =] 3.612,30 EUR, la somme des franchises restant à charge d'AMBIENTE.

Quant à l'appel incident du Syndicat des copropriétaires de la résidence CASA MYR

Le SYNDICAT forme appel incident en ce que le tribunal aurait, à tort, estimé que le socle de la façade ne constituait pas un vice de construction, mais un simple défaut d'entretien. Il demande, par conséquent, la condamnation de SOC.1.) au paiement du montant à évaluer par dire d'expert pour la réfection de la façade au niveau du socle.

SOC.1.) conteste l'appel incident en ce qu'il serait irrecevable pour cause de forclusion, sinon non fondé.

Le moyen de forclusion opposé vise la recevabilité de la demande, et non pas la recevabilité de l'appel incident.

L'appel incident du SYNDICAT est recevable. Afin de vérifier si le moyen de forclusion est fondé, il y a lieu de déterminer si l'absence de socle constitue un vice susceptible d'affecter la solidité de l'immeuble - dans ce cas la garantie décennale s'appliquerait - ou non.

L'expert KINTZELE retient qu' « *il n'y a pas d'obligation à réaliser un socle pour une façade et qu'il est tout à fait possible de réaliser un enduit de façade sans socle* » et qu' « *il est évident qu'un entretien s'impose (...). Les problèmes esthétiques relevés par les copropriétaires sont dus au manque d'entretien* ».

C'est, dès lors, à juste titre que les juges de première instance ont retenu que le problème soulevé par le SYNDICAT ne constituait pas un vice de construction, mais un simple défaut d'entretien, non imputable au constructeur.

L'appel incident formé par le SYNDICAT n'est, par conséquent, pas fondé.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit l'appel recevable,

confirme le jugement entrepris concernant les grilles d'écoulement d'eau, le hall d'entrée du rez-de-chaussée et la corniche arrière,

partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) et la société anonyme SOC.2.), in solidum, à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) le montant de 3.612,30 EUR augmenté de la TVA avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 2010, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.) le montant de 6.387,70 EUR augmenté de la TVA avec les intérêts légaux à partir du 13 avril 2010, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

quant au surplus de la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence R.1.), avant tout autre progrès en cause, nomme expert Gilles KINTZELE, architecte, établi professionnellement à L-9650 Esch-sur-Sûre, 29, route d'Eschdorf, avec la mission, de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :

- 1. de déterminer dans quelle mesure et dans quelle proportion, la véranda est à l'origine des infiltrations d'eau au plafond de l'appartement du rez-de-chaussée sous la terrasse arrière,*
- 2. de déterminer dans quelle mesure et dans quelle proportion l'enlèvement du garde-corps est en relation causale avec les infiltrations constatées aux terrasses du second étage,*
- 3. de procéder à la réévaluation du poste 'revêtement de sol en marbre au 1^{er} étage' dans le sens d'une réfection conforme au pristin état, c'est-à-dire d'un remplacement du marbre fissuré par de nouvelles dalles en marbre et du poste 'réfection parquet intérieur' en tenant*

compte, pour autant que de besoin, des frais de démontage, remontage et entreposage des meubles ;

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert au montant de 1.500.- EUR ;

ordonne à la société à responsabilité limitée SOC.1.) de payer ladite provision à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard le 15 juillet 2013 et d'en justifier au greffe de la Cour sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile ;

charge le conseiller Agnès ZAGO du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après paiement ou consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que si l'expert rencontre des difficultés dans l'exécution de sa mission, il devra en référer au même magistrat ;

dit que le paiement de la provision ou la consignation de la provision se font sans préjudice du droit de taxation des honoraires et frais ;

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision supplémentaire, au plus tard le 15 octobre 2013 ;

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au magistrat commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu ;

dit qu'en cas d'empêchement de l'expert ou du magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du président de chambre ;

reçoit l'appel incident,

le dit non fondé,

en déboute,

réserve la demande pour le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.