

Texte pseudonymisé

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

- Arrêt commercial -

**Audience publique du trois février deux mille cinq.**

Numéros 27004, 27010, 27011 et 28402 du rôle.

Composition :

Georges SANTER, président de chambre;  
Irène FOLSCHEID, premier conseiller;  
Monique BETZ, premier conseiller;  
Joëlle GRETHEN, greffier assumé.

I.

Entre:

**la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.)  
SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.),  
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland  
FUNK de Luxembourg en date du 5 juillet 2002,

comparant par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à  
la Cour à Luxembourg,

et:

**1. le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE  
RESIDENCE1.)**, sise à L-ADRESSE2.), représenté par son  
syndic actuellement en fonctions, le sieur PERSONNE1.),  
demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

**2. la société anonyme SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE3.), actuellement en liquidation et représentée par son liquidateur Yvon PONDANT, demeurant à B-6640 SIBRET (VAUX-SUR-SÛRE), 21, rue de la Roye ,

**intimée** aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour à Luxembourg,

**3. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.)**, établie actuellement à L-ADRESSE4.), représentée par gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour à Luxembourg,

## II.

Entre:

**la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER en date du 5 août 2002,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

**1. la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit FABER,

comparant par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour à Luxembourg,

**2. le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.),** sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, le sieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du susdit exploit FABER,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

**3. la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,** établie et ayant son siège social à B-ADRESSE3.), actuellement en liquidation et représentée par son liquidateur Yvon Pondant, demeurant à B-6640 SIBRET (VAUX-SUR-SÛRE), 21, rue de la Roye,

**intimée** aux fins du susdit exploit FABER,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour à Luxembourg,

### III.

Entre:

**la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,** établie et ayant son siège social à B-ADRESSE3.), actuellement en liquidation et représentée par son liquidateur Yvon Pondant, demeurant à B-6640 SIBRET (VAUX-SUR-SÛRE), 21, rue de la Roye,

**appelante** aux termes des deux exploits de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN des 5 août et 16 août 2002,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

**1. la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, Entreprise générale de construction,** établie et ayant son siège social à B-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Dieter GROZINGER DE ROSNAY, avocat à la Cour à Luxembourg,

**2. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l.,**  
établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée  
par gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Mike ERNIQUIN, avocat à la Cour à  
Luxembourg,

**3. le syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE**  
**RESIDENCE1.),** sise à L-ADRESSE2.), représenté par son  
syndic actuellement en fonctions, le sieur PERSONNE1.),  
demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du susdit exploit STEFFEN,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour à  
Luxembourg.

-----

**LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier du 13 novembre 1996, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a fait donner assignation à la société de personnes à responsabilité SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour s'entendre condamner à lui payer la somme de 3.455.755 frs lux du chef de frais de remise en état de l'immeuble affecté de vices et de malfaçons.

Par exploit d'huissier des 10 et 15 juin 1998, la s.p.r.l SOCIETE1.) a assigné en intervention :

- 1) la société anonyme SOCIETE2.)
  - 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.)
- pour s'entendre condamner à tenir quitte et indemne la s.p.r.l. SOCIETE1.) de toute condamnation prononcée à son encontre.

Par jugement rendu le 8 août 1998, la demande du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a été déclarée fondée en son principe et l'expert HENGEN a été chargé :

- 1) d'effectuer un métré détaillé,
- 2) de constater l'ensemble des nouveaux dégâts affectant l'immeuble Résidence RESIDENCE1.) au regard du rapport d'expertise du 12 août 1996 tant pour les parties communes que privatives,
- 3) d'en déterminer les causes et origines,
- 4) de déterminer les moyens de remise en état et d'en chiffrer le coût,

- 5) de déterminer le coût exact de la remise en état des enduits muraux et des papiers peints pour l'immeuble Résidence RESIDENCE1.) tant pour les parties communes que privatives,
- 6) dresser le décompte entre parties.

Quant à la demande en intervention, l'expert HENGEN a eu la mission :

- 1) de déterminer parmi les désordres relevés à l'intérieur de la Résidence RESIDENCE1.) ceux qui sont les conséquences dommageables des fissures affectant la façade et d'en évaluer le coût de la remise en état,
- 2) de déterminer parmi les désordres relevés à l'intérieur de la Résidence RESIDENCE1.) ceux qui trouvent leur origine dans une mauvaise exécution du gros-œuvre et d'en évaluer le coût de la remise en état.

Par jugement rendu le 25 avril 2002, le tribunal a condamné la s.p.r.l. SOCIETE1.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) le montant de 102.342,47 euros avec les intérêts tels que de droit.

La société SOCIETE2.) a été condamnée à tenir la société SOCIETE1.) quitte et indemne jusqu'à concurrence du montant de 59.153,20 euros et la société SOCIETE3.) a été condamnée à tenir quitte et indemne SOCIETE1.) jusqu'à concurrence du montant du 43.189,27 euros.

Par exploit d'huissier du 5 juillet 2002, la s.p.r.l. SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel contre le jugement du 25 avril 2002.

Par exploit d'huissier du 5 août 2002, la s.à.r.l. SOCIETE3.) a régulièrement relevé appel contre le même jugement.

Par exploit d'huissier du 5 août 2002, la société anonyme SOCIETE2.) a régulièrement relevé appel tant contre le jugement du 8 octobre 1998 que contre celui du 25 avril 2002.

Par exploit d'huissier du 16 août 2002, la société anonyme SOCIETE2.) a fait signifier un acte d'appel de la même teneur que celui du 5 août 2002.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 24 septembre 2002, tous les appels ont été joints pour statuer par un seul et même arrêt.

Les faits de la cause peuvent se résumer comme suit :

Au courant de l'année 1991 la s.p.r.l. SOCIETE1.) a vendu aux copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sise à ADRESSE2.), des appartements en état futur d'achèvement.

Des vices et malfaçons ayant apparu, la copropriété a assigné en référé tant le vendeur que ses sous-traitants.

Suite à deux ordonnances de référé, l'expert Jean-Claude HENGEN a été nommé et il a dressé deux rapports d'expertise en date des 28 décembre 1995 et 12 août 1996 dans lesquels il a chiffré le coût de la remise en état des façades de l'immeuble

à la somme de 1.855.755 frs lux et la réfection des autres vices et malfaçons affectant l'immeuble à 1.599.820 frs lux.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a assigné SOCIETE1.) en justice afin d'obtenir le paiement des sommes fixées par l'expert.

Lors des débats en première instance, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a augmenté sa demande du montant de 2.600.000 frs lux du chef d'aggravation des vices et malfaçons ainsi que de l'apparition de nouveaux vices et malfaçons.

Cette augmentation a été déclarée recevable par le tribunal dans son jugement du 8 octobre 1998.

Dans le même jugement, le tribunal a dit qu'aucune réception définitive des ouvrages n'étant établie, le délai de garantie décennal n'a pas commencé à courir et l'action du Syndicat des Copropriétaires a été déclarée recevable sur base de l'article 1646-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code Civil et SOCIETE1.) a été déclarée présumée responsable des vices et malfaçons affectant l'immeuble Résidence RESIDENCE1.).

Les premiers juges ont dit qu'elle ne peut s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle qu'en prouvant la force majeure, le fait d'un tiers ou le fait du maître de l'ouvrage.

Les premiers juges ont retenu que SOCIETE1.) ne saurait s'exonérer par les faits de ses sous-traitants et ils ont déclaré SOCIETE1.) responsable des malfaçons constatées à l'immeuble et de leurs conséquences.

En ce qui concerne l'aggravation des vices et l'apparition de nouveaux désordres, une expertise complémentaire a été ordonnée.

Quant à la demande en garantie dirigée par SOCIETE1.) contre la société SOCIETE2.), chargée des travaux de façade et contre la s.à.r.l. SOCIETE3.), ayant exécuté les travaux de gros-œuvre, le tribunal, dans son jugement du 8 octobre 1998, a ordonné une expertise au motif qu'il ne disposait pas des éléments d'appréciation nécessaires pour déterminer, parmi les désordres relevés par l'expert, ceux qui trouvent leur cause et origine dans une mauvaise exécution des travaux à charge de la société SOCIETE2.) et ceux qui sont dus aux travaux de SOCIETE3.) s.à.r.l.

Suite au dépôt du rapport d'expertise du 19 février 2001, le tribunal a, dans son jugement du 25 avril 2002, prononcé les condamnations telles que indiquées plus haut.

Quant à l'appel de la s.p.r.l. SOCIETE1.).

Cet appel est dirigé contre le seul jugement du 25 avril 2002.

Il est limité en ce que l'appelante a été condamnée au paiement de la somme de 102.342,50 euros en réparation des vices affectant l'immeuble.

L'appelante estime que c'est à juste titre que les premiers juges ont reconnu les deux sociétés intimées SOCIETE3.) et SOCIETE2.) comme responsables des vices affectant l'immeuble, mais elle soutient que les premiers juges auraient dû condamner ces sociétés comme uniques responsables.

Elle fait valoir qu'il serait inéquitable qu'elle soit tenue de réparer le préjudice du fait de la faute des sous-traitants dont les responsabilités respectives ont été admises.

La question de la responsabilité de la société SOCIETE1.) a été tranchée par le jugement du 8 octobre 1998 contre lequel SOCIETE1.) n'a pas relevé appel, de sorte que les griefs actuellement formulés sur ce point ne peuvent être analysés par la Cour.

Ledit jugement a retenu que la société SOCIETE1.) ne peut s'exonérer en invoquant les fautes de ses sous-traitants, mais qu'elle peut exercer un recours contre ceux-ci ce qu'elle a fait avec le résultat qu'ils ont été condamnés à la tenir quitte et indemne de la condamnation prononcée à son encontre.

L'appelante SOCIETE1.) n'ayant pas soulevé d'autre grief à l'encontre du jugement entrepris, son appel doit être déclaré non fondé.

#### Quant à l'appel interjeté par SOCIETE3.) s.à.r.l.

L'appelante SOCIETE3.) reproche aux premiers juges de l'avoir condamnée à tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) à concurrence du montant de 43.189,27 euros.

Elle soutient que c'est à tort que le tribunal a retenu que les désordres à l'intérieur de l'immeuble trouvent leur origine dans une mauvaise exécution du gros-œuvre dont elle avait la charge.

Elle fait encore valoir que la réception des travaux de gros-œuvre a été faite sans réserve par SOCIETE1.)

Ce moyen n'est pas fondé, étant donné que la réception, à supposer qu'elle soit intervenue, ne peut faire obstacle à la constatation de vices cachés apparu par après.

SOCIETE3.) se base sur le rapport de l'expert HENGEN du 28 décembre 1995 pour dire que l'emploi de panneaux isolants du type « PRODUIT1.) » qui, d'après elle, ont été expressément commandés par la société SOCIETE1.), est à l'origine des désordres constatés dans la Résidence RESIDENCE1.).

Elle affirme qu'elle est liée par un contrat de sous-traitance à la société SOCIETE1.) et que les travaux ont été exécutés sous le contrôle de cette société et avec les matériaux demandés par celle-ci.

SOCIETE1.) ne conteste pas que SOCIETE3.) avait pour mission d'ériger le gros-œuvre dans le cadre d'un contrat de sous-traitance.

Elle souligne cependant qu'elle n'avait pas de compétence particulière ni en matière de maçonnerie, ni en matière de façade et que de ce fait elle a fait exécuter lesdits travaux en sous-traitance.

Elle rejette toute responsabilité dans le choix des matériaux utilisés et elle estime qu'une obligation de conseil incombait à ses sous-traitants.

Le sous-traitant est lié à l'entrepreneur principal par un contrat d'entreprise. Il est tenu d'une obligation de résultat et ne peut s'exonérer que par un cas de force majeure ou par une faute imprévisible et inévitable d'un tiers ou du maître de l'ouvrage. (Jurisclasseur droit civil art 1787 Fasc 20, N°75 ; Encyclopédie Dalloz, droit civil, V° contrat d'entreprise N°271 et suiv.)

Le sous-traitant est responsable des malfaçons dues aux défauts du matériau employé, à moins qu'il ne justifie d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée. (Cass. Fr 3<sup>e</sup> ch. 14.1.1987 J.C.P. 1987, IV, 94)

Il se dégage du rapport de l'expert HENGEN du 19 février 2001 que « l'ensemble des désordres relevés à l'intérieur de la Résidence RESIDENCE1.) résultent d'une mise en œuvre non conforme aux règles de l'art du gros ouvrage, en particulier le béton de compression au-dessus des hourdis, de la couverture insuffisante des tuyauteries etc ». Cette conclusion fait suite aux développements de l'expert concernant tous les vices et malfaçons constatés.

En ce qui concerne l'emploi du matériel « PRODUIT1.) », qui d'après SOCIETE3.) a été exigé par la société SOCIETE1.), elle soutient qu'il est à l'origine des désordres constatés par l'expert.

Dans son rapport du 12 août 1996, l'expert HENGEN s'explique sur les causes et origines des fissurations de l'enduit extérieur et il analyse également l'incidence des panneaux PRODUIT1.).

Il expose que « les panneaux à fibre de bois (PRODUIT1.) sont des matériaux très hygroscopiques qui se déforment de manière très importante sous l'influence d'une variation de leur taux d'humidité/en masse de -2,5 (retrait) à 70,7 mm/m.

Comme l'entrepreneur a utilisé les panneaux comme coffrage perdu, et comme ils n'avaient pas été protégés de l'humidité, un retrait important s'est opéré. »

L'expert conclut que « ces fissures auraient pu être évitées, si les panneaux en PRODUIT1.) avaient été protégés sur leur face extérieure par un enduit hydrophobe de sorte que leur face extérieure n'aurait pas été humidifiée et serait restée stable au point de vue allongement dimensionnel. »

Il se dégage de ce rapport qu'en ce qui concerne l'emploi du matériel PRODUIT1.), SOCIETE3.), en tant que professionnel, aurait dû savoir comment l'utiliser pour éviter les désordres survenus et elle ne saurait reprocher à SOCIETE1.) d'avoir

exigé l'emploi d'un matériau qui, appliqué selon les règles de l'art, tel que décrit dans le rapport, ne doit pas présenter d'anomalies.

SOCIETE3.) conteste le rapport de l'expert HENGEN au motif qu'il serait incomplet et elle conclut à la nomination d'un nouvel expert pour établir qu'elle a effectué les travaux de gros-œuvre selon les règles de l'art, mais que l'origine des désordres incombe uniquement aux matériaux « PRODUIT1.) » demandés par SOCIETE1.)

Elle reproche encore à l'expert de ne pas s'être prononcé sur le prétendu tassement de terrain indiqué dans l'avis SOCIETE4.) annexé au rapport. L'expert mentionne dans son rapport à ce sujet : « Le syndic, M. PERSONNE1.), nous signale que la canalisation véhiculant l'eau et sise au rez-de-chaussée, avait été sectionnée suite à un « tassement du bâtiment ». Comme ladite conduite a été réparée, le soussigné n'a plus pu constater des dégâts, en relation avec la rupture de la canalisation. »

Ce « tassement du bâtiment » est purement hypothétique étant donné que la rupture de la canalisation a pu avoir une autre cause, de sorte qu'il est normal que l'expert ne s'est pas davantage attardé sur cet incident.

Il résulte des développements qui précèdent que l'expert HENGEN a longuement pris position quant à l'origine des désordres constatés et quant à la question du matériel employé et que SOCIETE3.) est en défaut d'apporter le moindre élément susceptible de mettre en doute les conclusions claires et précises de l'expert. Il n'y a partant pas lieu de procéder à la nomination d'un nouvel expert.

Il se dégage des différents rapports dressés par l'expert HENGEN que le travail de gros-œuvre accompli par SOCIETE3.) n'a pas été effectué selon les règles d'art. Il s'en suit que SOCIETE3.) a failli à son obligation de résultat découlant du contrat d'entreprise.

Elle ne saurait s'exonérer qu'en prouvant la force majeure ou la faute imprévisible ou inévitable du maître de l'ouvrage ou d'un tiers.

Elle formule un certain nombre de reproches à l'encontre de l'entreprise générale SOCIETE1.), à savoir le choix des matériaux et l'absence de prévoir des joints de dilatation dans la construction.

Elle prétend encore que SOCIETE1.), en sa qualité de constructeur et promoteur dirigeait le chantier et donnait toutes les instructions aux sous-traitants, de sorte que SOCIETE3.) n'avait pas le moyen de faire autrement,

Les faits allégués, ne présentant pas les caractéristiques de la force majeure, ne sauraient exonérer SOCIETE3.) de sa responsabilité.

En sa qualité de professionnelle, elle aurait dû s'opposer à des éventuelles directives de l'entrepreneur, si le respect de celles-ci risquait d'aboutir à un résultat non conforme aux règles de l'art.

SOCIETE3.) soutient encore que SOCIETE1.) a réalisé deux appartements supplémentaires à ceux prévus initialement et que cette modification a eu des incidences sur les portées et sur la structure de l'immeuble.

SOCIETE1.) s'oppose à ce moyen en affirmant que lesdits travaux n'ont pas modifié la structure de l'immeuble, étant donné qu'il n'a pas été rehaussé, mais qu'il s'agissait seulement de rendre les greniers propres à être habités.

Il résulte d'une pièce versée en cause que les travaux litigieux ont été exécutés pour la somme de 70.000 frs lux. Il faut en conclure qu'il s'agit de travaux de moindre envergure pour lesquels SOCIETE3.) est en défaut de prouver qu'ils ont modifié la structure initiale de l'immeuble et ainsi mis en cause le gros-œuvre.

Il se dégage des développements que SOCIETE3.) doit assumer la responsabilité découlant de la mauvaise exécution du gros-œuvre.

C'est partant à bon droit et pour les motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont dit qu'elle devait tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) jusqu'à concurrence du montant de 43.189,27 euros.

Le jugement entrepris doit partant être confirmé sur ce point.

Quant à l'appel interjeté par la S.A. SOCIETE2.).

L'appelante fait exposer qu'elle est intervenue en tant que sous-traitant de SOCIETE1.) afin de réaliser les travaux de façade.

Elle reproche aux premiers juges d'avoir retenu sa responsabilité dans la mauvaise exécution de la façade.

Les premiers juges se sont basés sur les rapports de l'expert HENGEN qui a émis des réserves quant à la mise en place d'un treillis synthétique en fibres de verre. D'après l'expert « une armature générale dans l'enduit aurait constitué une sécurité supplémentaire et aurait partiellement évité les fissures actuellement rencontrées ».

L'appelante soutient que la société SOCIETE1.) était d'accord avec la pose d'un treillis de verre sur craclitte avant la pose de l'enduit de façade.

Elle soutient que les désordres sont dus aux travaux de maçonnerie effectués par SOCIETE3.) et elle conclut à la réformation des deux jugements.

Elle affirme encore avoir formulé des réserves dans une lettre adressée à SOCIETE1.) le 8 août 1990. Cette lettre est de la teneur suivante: « Les prix indiqués sur cette offre seront respectés pour autant que la maçonnerie soit conforme aux normes. Si des retouches à cette dernière sont à réaliser, leur supplément vous sera facturé. »

Ladite lettre émet uniquement des réserves quant au prix de l'offre et nullement quant à la réalisation des travaux.

La société SOCIETE2.) expose que SOCIETE1.) a passé commande pour les travaux de réalisation de façade en écrivant « nous vous confirmons la commande pour la réalisation d'un crépi extérieur du même type que celui exécuté à LIEU1.) » et elle soutient que ledit crépi exécuté à LIEU1.) était fait avec pose d'un treillis sur craclitte. D'après la société SOCIETE2.), SOCIETE1.) a ainsi accepté que la façade soit posée dans les mêmes conditions et que de ce fait elle est seule responsable des vices et malfaçons affectant la façade.

C'est à bon droit et pour les motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont dit que la société anonyme SOCIETE2.) est liée à SOCIETE1.) par une obligation de résultat mettant à sa charge l'application d'une façade conforme aux règles de l'art et qu'elle ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en rapportant la preuve qu'elle a été empêchée de remplir son obligation par un cas de force majeure ou par la faute imprévisible et inévitable d'un tiers ou du maître de l'ouvrage. Les reproches ci-dessus exposés et formulés à l'encontre de SOCIETE1.) ne présentant pas les caractéristiques requises, ne sauraient exonérer la société SOCIETE2.).

C'est également à juste titre et pour les motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont dit que la société SOCIETE2.) ne peut s'exonérer par la faute de la s.à.r.l. SOCIETE3.), responsable du gros-œuvre, vu qu'en tant que façadier professionnel, il lui appartenait de vérifier, avant d'appliquer la façade, si le support était tel qu'il pouvait recevoir le revêtement qui avait été commandé par SOCIETE1.).

La société SOCIETE2.) fait encore valoir que les différents rapports d'expertise reconnaissent que même si le façadier avait prévu un enduit armé dans son ensemble, il n'était pas certain que les mêmes désordres ne seraient apparus.

La société SOCIETE2.) affirme que l'expert reconnaît que la pose d'un enduit armé n'était pas une condition obligatoire pour être en conformité avec les règles de l'art, mais seulement une sécurité supplémentaire.

Il résulte du premier rapport dressé par l'expert HENGEN que la société SOCIETE2.), lors de la visite des lieux du 4 juillet 1995, a déclaré avoir proposé à SOCIETE1.) la fourniture et la mise en place d'une armature générale dans l'enduit, ce que SOCIETE1.) aurait refusé. SOCIETE1.) conteste formellement ce refus mais il résulte de la constatation de l'expert que la société SOCIETE2.) était consciente du fait que la mise en place d'une armature générale dans l'enduit pouvait remédier aux désordres. Elle est partant mal venue de soutenir actuellement le contraire.

Il résulte du rapport de visite dressé par le SOCIETE5.) que la société anonyme SOCIETE2.) avait constaté dès avant la réalisation de l'enduit extérieur la présence de fissures d'allure verticale dans les maçonneries.

L'expert HENGEN indique que « quant aux fissures de l'enduit en droit des solins métalliques de la façade nord, elles résultent d'une mise en œuvre de l'enduit non conforme aux règles de l'art, l'enduit ayant été appliqué directement par-dessus les solins en omettant de fixer un grillage traité contre la corrosion avant d'appliquer l'enduit et de réaliser l'engravure du solin métallique avec l'enduit de façade au moyen d'un joint en mastic élastique ».

Finalement l'expert a relevé sur le coin façade nord-ouest un décollement de l'enduit résultant d'infiltrations d'eau par l'enduit fissuré qui a gelé en hiver de sorte que l'enduit s'est désolidarisé de son support et est tombé.

Il résulte de ces développements que c'est à bon droit et pour les motifs que la Cour fait siens que les premiers juges ont déclarée la société SOCIETE2.) seule responsable de la mauvaise exécution de la façade et qu'ils ont dit qu'elle doit supporter seule le coût de la réfection de la façade telle que préconisé par l'expert.

La société SOCIETE2.) fait encore valoir que c'est à tort que les premier juges ont mis à sa charge le coût de la remise en état au niveau du mur extérieur de l'appartement de M. PERSONNE1.).

Ce reproche n'est pas fondé, étant donné que l'expert relève expressément dans son rapport que la dégradation de l'enduit intérieur sur façade nord-ouest de l'appartement PERSONNE1.) est à charge de la société SOCIETE2.). Cette dernière n'apporte aucun élément susceptible de mettre en doute la conclusion de l'expert, de sorte que le jugement entrepris doit également être confirmé sur ce point.

Le Syndicat des Copropriétaires, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Les demandes de SOCIETE1.) et d'SOCIETE2.) de ce chef ne sont pas justifiées, étant donné que ces parties succombent dans leur appel et doivent de ce fait être condamnées à l'entièreté des frais et dépens de l'instance.

La demande du Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) est fondée et justifiée pour 700 euros, vu qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais occasionnés par un appel non justifié.

#### **Par ces motifs :**

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

reçoit les appels ;

rejette les offres de preuve par expertise ;

dit les appels non fondés ;

confirme les jugements rendus en cause en date des 8 octobre 1998 et 25 avril 2002 ;

dit non fondées les demandes des parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.) basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

condamne SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à payer au Syndicat des Copropriétaires de la RESIDENCE RESIDENCE1.) la somme de 700 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

condamne les parties appelantes à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.