

Texte pseudonymisé

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

TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT
DE
DIEKIRCH

Jugement civil n° 86/2015
Numéros 15556, 15935 et 18648 du rôle

Audience publique du mardi, seize juin deux mille quinze.

Composition :

Annette GANTREL,	Présidente,
Michèle KRIER,	Vice-présidente,
Lexie BREUSKIN,	Juge,
Alain GODART,	Greffier.

I
Entre :

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic, le sieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 26 novembre 2009 ;

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, ayant initialement comparu par Maître Jean-Marie ERPELDING, de son vivant avocat à la Cour, ayant demeuré à Diekirch, assisté de Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

2) la société coopérative de droit belge SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.), représentée par son administration sinon par ses organes dirigeants actuellement en fonctions, entreprise d'assurances de droit belge agréée sous le code NUMERO2.) et enregistrée près le Registre de commerce de Bruxelles sous le numéro NUMERO3.), représentée au Grand-duché de Luxembourg et agissant par sa succursale SOCIETE2.) S.c.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), faisant les opérations sous la marque SOCIETE3.), représentée par son mandataire général ;

parties défenderesses aux fins du crédit exploit GLODEN ;

sub 1) comparant par **Maître Claude SPEICHER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

sub 2) comparant par **Maître Danièle WAGNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

II

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 25 mai 2010 ;

comparant par **Maître Claude SPEICHER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

e t :

la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux fins du crédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Lony THILLEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître André HARPES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

III **E n t r e :**

la société coopérative de droit belge SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.), représentée par son administration sinon par ses organes dirigeants actuellement en fonctions, entreprise d'assurances de droit belge agréée sous le code NUMERO2.) et enregistrée près le Registre de commerce de Bruxelles sous le numéro NUMERO3.), représentée au Grand-duché de Luxembourg et agissant par sa succursale SOCIETE2.) S.c.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), faisant les opérations sous la marque SOCIETE3.), représentée par son mandataire général ;

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 11 juin 2013 ;

comparant par **Maître Danièle WAGNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

Et

l'association sans but lucratif SOCIETE5.) A.S.B.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit NILLES ;

comparant par **Maître Pascale HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître François TURK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 13 mai 2014.

I) Rappel des faits :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 26 novembre 2009, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) et à la compagnie d'assurances de droit belge SOCIETE2.) S.c.r.l., « *faisant les opérations sous la marque SOCIETE3.)* », à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch à l'effet de les voir condamner, notamment, à la réalisation, à leurs frais, « *des travaux de remise en état indispensables pour mettre fin aux problèmes notamment liés à l'étanchéité défectueuse voire absente des balcons* », ceci sous peine d'astreinte, la partie demanderesse s'étant réservée le droit de demander des dommages-intérêts au lieu d'une réparation en nature.

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) a fait valoir que

- la société SOCIETE1.) est le promoteur-vendeur de la résidence RESIDENCE1.) sise à LIEU1.),
- la société SOCIETE2.) couvrirait la société SOCIETE1.) en responsabilité décennale,
- de nombreux vices, malfaçons, dégradations et détériorations affecteraient l'immeuble en question, de sorte que, notamment mais à titre non exhaustif, « *au niveau des balcons et en raison de graves problèmes voire d'une absence totale d'étanchéité, l'eau de pluie s'infiltré* » et « *l'humidité afférente a complètement dégradé l'enduit de façade avec mouille des murs intérieurs, moisissures y subséquentes et stalactites blanchâtres en rives des balcons* ».

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) base son action « *notamment* » sur l'article 1646-1 du Code civil et invoque la responsabilité décennale des parties défenderesses qui refuseraient d'intervenir.

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 25 mai 2010, la société SOCIETE1.) a mis en intervention la société SOCIETE4.) afin que celle-ci s'entende, notamment, condamner à tenir quitte et indemne le promoteur de toute condamnation à intervenir contre celui-ci dans le cadre de l'affaire l'opposant au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et à réaliser, à ses frais, les travaux de réfection à ordonner en justice.

La société SOCIETE4.) se trouve assignée en raison du fait qu'elle a « *réalisé pour le compte de la requérante entre autre les travaux de carrelages et d'isolation des balcons de la résidence RESIDENCE1.) (...)* », la société SOCIETE1.) estimant que la partie mise en intervention aurait engagé sa responsabilité, sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon des

articles 1142 et suivants du Code civil, sinon « *sur toute autre base légale à invoquer le moment venu ou à suppléer d'office par le tribunal* », « *alors qu'elle a effectué les travaux litigieux* ».

Par jugement numéro 82/2012 du 19 juin 2012, le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch, considérant que « *lors de l'audience des plaidoiries, plusieurs incohérences dans les différentes versions se sont amplifiées, notamment en ce qui concerne les appartements respectivement les balcons concernés par les problèmes d'étanchéité et les désordres subséquents, et sur proposition des mandataires des parties dans le cadre d'un éventuel arrangement à l'amiable (...)* », a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une visite des lieux en présence de l'expert Romain FISCH

La visite des lieux ainsi ordonnée a eu lieu le 16 juillet 2012.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 11 juin 2013, la société SOCIETE2.) a mis en intervention l'association sans but lucratif SOCIETE5.) en raison de prétendues fautes commises par celle-ci dans le cadre de sa mission de « *contrôle technique de l'exécution des ouvrages et, par la suite, de l'établissement des rapports demandés par l'assurance* », l'assureur actionnant la responsabilité de SOCIETE5.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et demandant au Tribunal de condamner cette dernière à le tenir quitte et indemne de toutes condamnations prononcées à son encontre.

Ladite affaire a été enrôlée sous le numéro 18648.

Par ordonnance rendue le 25 février 2014, ladite affaire a été jointe aux affaires antérieures enrôlées sous les numéros 15556 et 15935, celles-ci ayant déjà été jointes par ordonnance du 1^{er} février 2011.

II) Quant à la qualité du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) pour agir en justice :

Après que les parties aient discuté tant sur les responsabilités encourues ou non ainsi que sur l'étendue du dommage subi par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), **la société SOCIETE1.)** a, dans le dernier corps de conclusions pris pour son compte en date du 22 avril 2014, soutenu que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) n'aurait pas la qualité pour agir en justice puisque « *l'isolation fait partie du balcon privatif et est donc également privatif* » et qu'« *il en va de même pour toutes les autres demandes : carrelage ou autre revêtement, gardes-corps, façade, seuils des porte-fenêtres, volets roulants, châssis, finition intérieure...* ».

Ce seraient les copropriétaires concernés par les différents vices et malfaçons qui auraient dû agir en réparation, le syndicat des copropriétaires n'ayant pas qualité pour agir.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) n'est pas d'accord avec ce moyen au vu des dispositions de l'article 12, alinéa 1 de la loi modifiée du 16

mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et de la jurisprudence dégagée en la matière.

L'article 12, alinéa 1 de la loi précitée prévoit que « *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* ».

Les actions tendant à la sauvegarde de l'immeuble sont celles qui assurent la protection juridique du droit de propriété de l'immeuble, c'est-à-dire les actions possessoires, pétitoires et celles qui assurent la protection matérielle de l'immeuble, notamment les actions en réparation des malfaçons et les actions en garantie contre les constructeurs et les vendeurs d'immeuble.

La notion de sauvegarde des droits afférents à l'immeuble comporte notamment l'exercice de l'action décennale contre les architectes et entrepreneurs, à condition toutefois que les malfaçons concernent les parties communes et sous réserve du droit concurrent des copropriétaires lorsque les malfaçons affectent également des parties privatives.

Néanmoins, il a également été jugé que le syndicat a qualité pour agir contre le constructeur pour obtenir réparation des vices de construction affectant tant les parties communes que les parties privatives au motif qu'il s'agit d'une action destinée à réparer les atteintes portées à l'intégrité matérielle considérée dans son ensemble (Luxembourg, 9 décembre 2010, jugement numéro 1446/2010 ; Luxembourg, 22 janvier 2004, numéros 50568 et 51035 du rôle).

Il est évident que la façade fait partie des parties communes d'un immeuble, de sorte que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) a la qualité pour agir en ce qui concerne les dommages y causés.

Il en est de même pour les balcons qui, certes, sont destinés à un usage privatif, mais qui font partie intégrante de la résidence en ce sens qu'ils sont soumis à un statut particulier en ce que leurs propriétaires ne peuvent pas choisir voire modifier librement leurs balcons respectifs afin de ne pas porter atteinte à l'apparence cohérente de la résidence.

Par ailleurs, il a été décidé que le copropriétaire d'un balcon privatif n'est propriétaire que de la partie superficielle de son carrelage et non pas de sa structure, de sorte que, dans cette conception, l'étanchéité qui est située sous le revêtement est présumée constituer une partie commune (Luxembourg, XI, 3 juillet 2013, jugement numéro 163/13).

En tout état de cause, étant donné qu'il résulte des éléments du dossier que les vices et malfaçons dénoncés concernent aussi bien des parties privatives que des parties communes, le Tribunal admet que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) a la qualité pour agir en justice et que, de ce fait, la demande en justice introduite par ses soins est recevable.

III) Quant à la nature de la garantie :

Dans ce même corps de conclusions notifié le 22 avril 2014 et sous l'intitulé « GARANTIE DECENNALE/BIENNALE », la société SOCIETE1.) a soulevé que « pour qu'il y ait application de la garantie décennale, il faut que la solidité du bâtiment soit mise en péril », ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Dans le dispositif desdites conclusions, la société SOCIETE1.) n'a pas tiré de conclusion particulière de son argumentation.

Force est de constater que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) n'a pas pris position par rapport à ce moyen.

Le Tribunal ne suit pas l'argumentation de la société SOCIETE1.) dans la mesure où la jurisprudence récente admet que

- la garantie décennale couvre tous les vices à partir du moment où ils affectent les gros ouvrages et sans qu'il n'y ait à ajouter encore d'autres critères, tels la perte totale ou partielle de l'édifice et/ou le coût de la remise en état (Luxembourg, 9 décembre 2010, jugement numéro 1446/2010),
- les juridictions prennent de plus en plus en compte l'utilité de l'ouvrage et considèrent comme affectant un gros ouvrage les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination, tout en tenant compte de l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire (Diekirch, 15 février 2011, jugement numéro 21/2011).

Il convient d'ailleurs de préciser qu'en l'espèce, la société SOCIETE1.) se trouve liée aux propriétaires des différents appartements par un contrat de vente en état futur d'achèvement et qu'il est prévu en la matière que les vices de construction, tels qu'ils sont envisagés par les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, sont constitués non seulement par les vices qui affectent la solidité, la durée et la conservation de l'immeuble, mais généralement par toutes les malfaçons courantes ainsi que les défauts de conformité et de qualité.

Dans ce contexte, il convient de préciser que

- l'article 1642-1 du Code civil « déroge à la règle de droit commun de la garantie des vices apparents inscrite à l'article 1642 en énonçant, indirectement mais nécessairement, le principe que le vendeur répond des vices apparents, sauf si l'acquéreur a expressément donné décharge », aucune dénonciation des vices apparents au vendeur n'étant nécessaire, étant précisé qu'à défaut de décharge expresse, comme en l'espèce, l'acheteur peut donc agir sans dénonciation préalable à l'encontre du vendeur pour avoir garantie des vices apparents, l'acheteur disposant ainsi du délai de trente ans pour agir en justice,
- le système du vice caché est prévu à l'article 1646-1 du Code civil qui renvoie au régime institué par les articles 1792 et 2270 du Code civil et dispense de l'obligation de dénoncer le vice dans un bref délai,

- en matière d'immeuble à construire, la distinction entre vices apparents et vices cachés est purement technique en ce que le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif des deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration du délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur ; en cas de révélation ultérieure, le vice est caché (Diekirch, 6 septembre 2011, jugement numéro 104/2011 ; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, numéro 705).

En l'espèce, il est constant en cause que des désordres se sont manifestés, notamment, au niveau des balcons, de la façade ainsi qu'à l'intérieur des appartements.

Il n'est pas contestable que ces parties constituent des éléments du gros-ouvrage, de sorte que la garantie décennale a pleinement vocation à s'appliquer, et cela même pour les dégradations subséquentes qui se sont présentées par exemple au niveau des garde-corps, volets roulants etc., les vices détectés ayant d'ailleurs le caractère de vices cachés.

Dans ce contexte, il convient de noter plus particulièrement et sous réserve de ce qui va encore être dit ci-dessous au sujet de l'origine des désordres constatés que

* dans son « *rapport n°1* » du 22 janvier 2008, Jean Pierre MITSCH du bureau d'expertises ANSTETT & CERUTTI, l'expert commis par la société SOCIETE2.), a précisé que « *la formation de stalactites est consécutive à des infiltrations d'eau par les joints de carrelage. Cette eau, en migrant par la chape, se charge de chaux avant de rejaillir en rive et s'écouler en goutte à goutte, conduisant, avec le temps, à ces stalactites blanchâtres* »,

* dans son courrier adressé le 22 mai 2008 à SOCIETE3.), Jean Pierre MITSCH a retenu qu'« *à notre avis, les désordres engagent la responsabilité Décennale des constructeurs* »,

* dans son rapport d'expertise du 31 décembre 2012, l'expert FISCH a retenu « *que la présence de stalactites est à considérer comme un effet d'infiltrations* », un tel problème tombant évidemment sous la garantie décennale.

Il paraît d'ailleurs évident qu'à la longue, les infiltrations d'eau porteront atteinte à la solidité du bâtiment.

Il convient de préciser d'ores et déjà que le fait, soulevé par l'expert judiciaire FISCH, que les tablettes des fenêtres seraient trop courtes et favoriseraient les problèmes d'humidité à la façade a pu être un vice apparent pour la société SOCIETE1.) elle-même, mais en aucun cas pour les copropriétaires qui n'ont pu se rendre compte des problèmes en résultant que suite à l'apparition des premiers dommages respectivement des conclusions de l'expert FISCH.

En effet, les problèmes causés à la façade ont plusieurs origines dont, notamment, les problèmes liés à la ventilation du bardage en bois, le fait que les tablettes des fenêtres sont trop courtes favorisant lesdits problèmes et dommages.

Eu égard à ces considérations, le Tribunal admet, contrairement à l'avis de la société SOCIETE1.), que la longueur des tablettes des fenêtres est un problème auquel il est susceptible de remédier dans le cadre de la garantie décennale, le cas échéant.

Au vu des considérations qui précèdent, l'argumentation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle il n'y aurait pas lieu à application de la garantie décennale tombe à faux.

IV) Quant à l'origine des désordres constatés :

A) Quant aux moyens des parties :

Pour appuyer sa demande, le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.)** s'est initialement référé à un compte rendu du 8 mars 2010 établi par l'expert FISCH, commis par ordonnance de référé numéro 17/2010 du 26 janvier 2010.

La société SOCIETE1.) fait état d'une expertise unilatérale effectuée par le bureau d'expertises ANSTETT & CERUTTI, à la demande de son assureur, la société SOCIETE2.), pour en déduire que ledit bureau viendrait à la même conclusion que l'expert judiciaire FISCH quant à l'origine des désordres constatés.

Elle n'est cependant pas d'accord, entre autres, avec la conclusion de l'expert FISCH suivant laquelle il devrait y avoir réfection de tous les balcons de la résidence.

Ultérieurement, le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.)** s'est basé sur les rapports d'expertise FISCH des 2 décembre 2010 et 31 décembre 2012 et en a demandé l'entérinement, étant d'ores et déjà précisé qu'un seul rapport d'expertise proprement dit n'a été dressé par l'expert judiciaire qui a pris position au sujet des problèmes de l'espèce dans plusieurs courriers dont l'un est daté du 31 décembre 2012.

La société SOCIETE1.) a fait procéder à une contre-expertise par Gilles KINTZELE qu'elle invoque pour affirmer, notamment, que les problèmes d'infiltrations auraient comme origine l'absence de remontées et que le principe de l'utilisation du produit d'étanchéisation AQUAFIN n'aurait pas été mis en cause par l'expert KINTZELE.

B) Quant aux conclusions des experts :

- Dans son « rapport n°1 » daté du 22 janvier 2008, Jean Pierre MITSCH du bureau d'expertises ANSTETT & CERUTTI a indiqué que « *les désordres sont consécutifs à des écoulements d'eau à l'interface dalle-béton des terrasses supérieures et dalle plancher du 2^{ème} étage* ».

Compte tenu des renseignements lui fournis par SOCIETE5.), l'expert MITSCH a conclu ce qui suit :

« (...) nous privilégions les causes suivantes pour les désordres aux enduits de façade :

- ° soit non-exécution du relevé d'étanchéité,
- ° soit rupture du relevé d'étanchéité.

Des investigations sont à prévoir.

La formation de stalactites est consécutive à des infiltrations d'eau par les joints de carrelage. Cette eau, en migrant par la chape, se charge de chaux avant de rejaillir en rive et s'écouler en goutte à goutte, conduisant, avec le temps, à ces stalactites blanchâtres.

D'autre part, nous avons, également, observé un décollement du joint souple entre carrelage et profilé métallique en U, et par lequel l'eau peut s'infiltrer ».

L'expert a pris soin de préciser que « *les désordres ne compromettent ni la Stabilité, ni la Solidité du bâtiment* ».

- Dans son « *rapport n°2* » établi le 22 mai 2008, Jean Pierre MITSCH a retenu ce qui suit :

« Pour mémoire, les désordres consistent :

- dans la dégradation, par l'humidité, de l'enduit de finition de l'isolation thermique extérieure sur la hauteur des retombées des porte-fenêtres, avec mouille du mur côté intérieur, pour un appartement,

- dans la formation de stalactites blanchâtres en rives de balcon.

Sur la base des résultats des sondages effectués :

Il apparaît que ces désordres sont la conséquence d'une absence de relevé de l'étanchéité, principalement sur le pourtour des poteaux circulaires en béton, traversant l'épaisseur de la dalle des balcons, et également de la chape avec étanchéité horizontale AQUAFIN 2K et du carrelage.

En l'absence de relevé d'étanchéité, l'eau circulant sur le carrelage, pénètre entre le poteau et l'étanchéité AQUAFIN 2K, dans la chape, et conduit à son humidification.

L'humidité migre, progressivement, dans l'épaisseur de la chape jusqu'à la surface du béton de la dalle.

Lorsque cette dalle présente une contre-pente vers la façade, l'eau, sur cette dalle, s'écoule vers la façade, puis entre la façade et la dalle, conduisant ainsi, dans un premier temps, à la mouille de l'enduit, puis à sa dégradation.

Lorsque la dalle est pentée dans l'autre sens, l'absence de relevé d'étanchéité et les infiltrations qui en découlent dans la chape, conduisent à des résurgences en rives de balcons, se traduisant par la formation de stalactites blanchâtres.

Sur les responsabilités :

Les désordres constatés ne sont pas de nature à nuire à la stabilité ou à la solidité du bâtiment. Par contre, l'étanchéité d'un appartement n'est plus assurée.

D'autre part, il convient de préciser que la non-exécution de ces relevés d'étanchéité relève de travaux qui auraient dû être réalisés pour parfaire la réalisation de la construction.

Le non-traitement, par relevé d'étanchéité de ces points singuliers, ne pouvait que conduire à la survenance des désordres relevés ».

- Dans son courrier du 22 mai 2008 adressé à SOCIETE3.), Jean Pierre MITSCH a précisé que « *les investigations ont mis en évidence la non-exécution de relevé d'étanchéité sur les poteaux et sur les descentes EP traversant les dalles-balcons sur lesquelles ont été mis en œuvre - une chape, - une étanchéité hydraulique (non-relevée) - et un carrelage* » et que « *les désordres constatés lors de notre première visite (et plus particulièrement dégradation de l'enduit de façade et infiltrations dans un appartement) sont directement liés à cette absence de relevé d'étanchéité* ».

- Dans son « *rapport n°1* » daté du 27 février 2010, Jean Paul MITSCH a retenu ce qui suit : « *Au cours de cette réunion qui s'est déroulée dans de bonnes conditions, l'Expert (FISCH) s'est rapidement fait une idée sur les causes des désordres. A l'examen de nos clichés photos, l'Expert a pu confirmer son analyse des causes permettant ainsi de réduire, sensiblement, le coût des opérations. En effet, l'Expert n'a même pas effectué de sondages et de recherches complémentaires, nos clichés mettant en évidence l'absence de relevé et les autres malfaçons d'exécution que ni SOCIETE1.), ni SOCIETE4.) n'ont réfuté* ».

- Dans son compte rendu de la réunion contradictoire du 26 février 2010, daté du 8 mars 2010, l'expert FISCH a retenu que le rapport MITSCH précité a été accepté par les parties « *notamment en ce qui concerne l'identification de la cause* » des désordres.

Cependant, il a retenu que « *les défauts soulevés par la suite ne sont pas limitatifs à un balcon, mais concernent l'ensemble des ouvrages de ce type* », tout en précisant que « *l'ampleur des dégâts diffère légèrement en fonction de l'orientation* ».

L'expert a également dénoncé le fait que « *selon les déclarations de la partie SOCIETE1.) (promoteur), M. PERSONNE2.), architecte établi à LIEU1.), était chargé d'une mission ponctuelle c'est-à-dire des plans d'autorisation de l'immeuble* ».

En ce qui concerne les problèmes concernant les « *balcons et enduits de façade* », l'expert FISCH a d'abord précisé « *que les balcons sont thermiquement désolidarisés de l'immeuble d'un élément de type ISOKORB, (que) le revêtement (carrelage) est sur une membrane « alternative » type SCHOMBURG AQUAFIN et d'une chape de pente* » et que « *leur technique de mise en œuvre de l'étanchéité est notamment régie par les fiches techniques issues du fabricant* ».

« *Il résulte de ces fiches techniques et des règles techniques, que le produit en question peut être utilisé en extérieur mais que les raccords doivent être réalisés d'une façon très minutieuse et ceci moyennant des bandes spécifiques permettant d'établir un raccord étanche entre*

éléments verticaux et horizontaux », l'exécution de joints de dilatation respectivement de retrait demandant également des précautions spécifiques.

« *Lors de l'élimination des plinthes autour des colonnes traversant les différents balcons, (l'expert) a pu constater l'inexistence de tels raccords* », ce constat confirmant les dires de l'expert MITSCH suivant lequel « *le prédit défaut ne se limite non seulement aux colonnes mais à l'ensemble des raccords* ».

« *Comme les joints souples tels que réalisés par l'entreprise exécutante ne sont pas de nature à garantir durablement l'étanchéité d'une construction, des infiltrations sont inévitables* », « *la mise en œuvre telle que réalisée (étant) également critique pour ce qui est de la pente (régularité, valeur absolue) et de l'évacuation des eaux de surface* », l'expert s'étant également posé « *la question si le revêtement de sol tel que choisi par le promoteur est adapté à la situation* ».

En ce qui concerne les problèmes tenant aux « *appartements, insectes* », l'expert FISCH a retenu que

* il ressort des observations faites qu'une partie des façades est constituée d'éléments en bois, éléments sertis des deux côtés par la façade isolante, la ventilation de cette partie étant « *discutable* »,

* « *l'élimination des eaux au niveau des fenêtres en forme d'œil de bœuf est pour le moins critique puisque le débordement des tablettes est de nature à favoriser l'écoulement de l'eau sur la façade ce qui entraîne un milieu constamment humide* »,

* « *vu que les pans en question sont orientés Sud, toutes les conditions sont dès lors présentes à ce qu'il y a prolifération d'insectes* », de sorte qu'il faudrait « *conclure que la présence de lépismes est plus que vraisemblablement en relation causale avec les éléments en bois faisant partie intégrante de la façade et de l'exécution non conforme des tablettes des fenêtres sous forme d'œil de bœuf* ».

- Dans un courrier daté du 31 mars 2010, Maître Claude SPEICHER a écrit à l'expert FISCH ce qui suit : « *Je suis très étonné de voir à la page 7 de votre rapport (en réalité : compte rendu précité du 8 mars 2010) des photos représentant un lépisme et des dégradations par lépisme. Je tiens à souligner que lors de la visite sur les lieux aucun lépisme n'a été vu et aucune dégradation par lépisme n'a p être constatée. D'où viennent donc les photos ?* ».

- Dans son courrier en réponse du 1^{er} avril 2010, l'expert FISCH a précisé que « *les deux représentations sont de simples illustrations* » et a proposé « *que la partie demanderesse avise les copropriétaires de documenter la présence des insectes par moyens de photo* », aucune suite ne semblant avoir été donnée à cette invitation.

- Dans son rapport d'expertise du 2 décembre 2010, l'expert FISCH a retenu ce qui suit : « *Lors de la visite des lieux, il a été constaté que des bandes d'étanchéité n'ont pas été mises en œuvre au niveau des colonnes en béton, ni au niveau des descentes d'eau. Aussi faut-il noter que des eaux stagnent sur les bords des balcons.*

Pour ce qui est de la bande d'étanchéité le long des façades, il y a lieu de noter qu'il ressort des rapports de SOCIETE5.) et du rapport ANSTETT & CERUTTI, qu'elle a été mise en œuvre. Pour ce qui est des rembourrages réalisés autour des colonnes et de la descente d'eau, il y a lieu de noter que le produit souple tel que mis en œuvre n'a qu'une fonction de rembourrage de joint » mais qu'« en aucun cas de figure une fonction « d'étanchéité » ne pourra lui être attribuée ».

« Comme des bandes de raccord d'étanchéité font défaut au niveau des colonnes, des descentes d'eau et sur les bords, l'eau s'infiltré dans la chape de pente.

D'ici, elle coule - en entraînant des sels- sur la dalle du balcon, dalle (qui) a apparemment une légère pente vers l'immeuble.

Etant donné que la dalle du béton est discontinue au niveau de l'élément assurant le découplage thermique, l'eau se déverse - entre le flanc du balcon et le flanc de l'immeuble - vers le bas ».

En ce qui concerne les dégradations en façade, l'expert FISCH a constaté « *des auréoles accompagnées de regorgements de calcites voire d'écailllements de l'enduit de finition* », ces dégradations étant « *indépendantes de l'orientation des balcons et de la nature de la façade (partiellement bardage en bois)* ».

« Comme l'enduit est continuellement humide, il se dégrade par temps de gel. Etant donné que les eaux sont chargées de sels, elles donnent lieu à la formation de calcites ».

De même, « *comme une partie des eaux se déverse entre façade et isolation thermique intérieure, des infiltrations à l'intérieur sont inévitables* » et « *comme la ventilation du bardage en bois est strictement insuffisante, les dégradations observées sont inévitables* ».

En résumé, l'expert FISCH a conclu « *que les infiltrations et désordres consécutifs observés sont clairement liés au non-respect des règles techniques ayant trait à la mise en œuvre des étanchéités alternatives de type AQUAFIN* » et que « *la typologie du revêtement n'est pas adaptée aux circonstances et cela notamment en raison de l'absence totale d'une évacuation contrôlée des eaux de surface et des eaux stagnantes en bordure de balcon* », « *ce défaut reflét(ant) qu'une conception détaillée de l'ouvrage faisait strictement défaut* ».

- Dans son courrier adressé le 31 décembre 2012 aux avocats des parties, l'expert FISCH a relevé que « *les dommages se sont aggravés entre 2010 et 2012* », seul « *l'état des balcons D ne donn(ant) pas lieu à des remarques* ».

De même « *malgré maintes demandes, les parties SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE4.) S.A. se sont abstenues de fournir des plans détaillés (plans d'exécution) des balcons* ».

En ce qui concerne le « *mécanisme des dégradations* », l'expert FISCH a retenu ce qui suit :

« Comme une pente définie voire une évacuation ordonnée des eaux de surface fait défaut, les eaux pénètrent, notamment au niveau des raccords démunis de remontées d'étanchéité appropriées, dans le soubassement donc dans la chape.

Depuis cette zone, elles échappent entre dalle et ceinture métallique et/ou pénètrent dans le bâtiment.

Le débordement du carrelage par-dessus de la ceinture métallique est également à considérer comme point critique.

A ce niveau, les eaux sont susceptibles de stagner entre ceinture métallique et enduit de façade ».

- Dans son courrier adressé le 16 décembre 2013 à Maître Claude SPEICHER, Gilles KINTZELE a précisé que *« des défauts d'exécution des étanchéités sont à l'origine d'infiltrations d'eau dans la résidence, mais aussi des dégradations en façade, aux garde-corps et carrelages ».*

« Les problèmes des dégradations constatées sont dus à plusieurs origines :

a) Tout d'abord, un défaut d'étanchéité se présente au raccord des terrasses avec les remontées verticales en façade.

Un problème similaire se présente d'ailleurs aux remontées verticales des poteaux mais aussi des passages des descentes d'eaux pluviales.

b) Un problème de raccord d'étanchéité se présente entre la partie de terrasse sur dalle béton et la poutrelle métallique périphérique.

A noter encore que l'absence de gouttière périphérique qui est également soulevée aux rapports d'expertise FISCH ne constitue pas un défaut d'exécution en soi et il est à mon avis tout à fait admissible qu'un balcon soit réalisé sans gouttière et que l'eau s'écoule en tête de balcon sans devoir être récupérée par une gouttière ».

- Il convient encore de préciser que SOCIETE5.) a informé la société SOCIETE1.) de certains problèmes détectés.

* Ainsi, SOCIETE5.) a rendu le promoteur attentif sur le fait qu'il *« faudra songer à disposer un joint silicone entre la glissière et tous les autres composants contigus »* et qu'*« une fois l'ensemble des travaux achevé sur les menuiseries extérieures, il faut songer à fixer correctement la bande d'étanchéité »* (rapport du 6 juillet 2001).

* Dans son rapport du 27 juillet 2001, SOCIETE5.) a, notamment, retenu que *« à plusieurs endroits nous avons noté l'absence de joint d'étanchéité entre le bardage en zinc et la glissière de volet roulant »* et que *« de plus, l'espace créé entre ces deux éléments est en queue de billard, il faudra songer à disposer, si possible, un fond de joint avant mise en place du joint silicone ».*

* Aux termes de son rapport du 18 mars 2002, SOCIETE5.) a, entre autres, noté que *« nous avons pris note que les relevés contre la résidence seront traités par une membrane*

d'étanchéité solidarisée avec l'APTK de la fenêtre et retournée sur 30 cm à l'horizontale » et que « le reste du balcon recevra une imperméabilisation de type Aquafin-2K ».

De même, « nous avons pris note qu'un profil métallique posé contre l'isolant et formant goutte d'eau sera mis en œuvre en sous-face de linteau ».

** Dans son rapport du 26 avril 2002, SOCIETE5.) a retenu que « au droit des balcons, un traitement d'étanchéité sur les relevés a été mis en œuvre, (que) ce traitement, qu'il faudra nous préciser, a une couleur caractéristique verte », que « cet élément a été recouvert d'un Aquafin 2K » et que « visiblement le reste du balcon a fait l'objet d'un traitement par l'Aquafin 2K ».*

« En tête du bardage bois, il conviendra d'assurer la ventilation en évitant de calfeutrer cette zone. Toutefois il faudra aussi s'assurer que les insectes et les rongeurs ne puissent y pénétrer ».

** Enfin, dans son « rapport RD6 Fin de travaux » du 15 novembre 2002, SOCIETE5.) a émis un « avis favorable dans le cadre de la mission qui lui a été confiée », tout en précisant qu'il n'y aurait pas de réserves émises ni maintenues et que la garantie décennale prendrait effet à partir du 20 septembre 2002.*

Il convient de tirer de ces pièces les conclusions qui s'imposent tant au niveau des responsabilités encourues qu'au niveau de l'étendue de la réparation, sous réserve des conclusions plus amples retenues par les experts au sujet de ces différents volets, telles qu'exposées ci-dessous.

V) Quant à la responsabilité de la société SOCIETE1.) :

A) Quant aux moyens des parties :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) a donc fait assigner en justice la société SOCIETE1.) en sa qualité de promoteur-vendeur de la résidence RESIDENCE1.) qui est affectée de multiples vices, malfaçons, dégradations et détériorations.

Ladite action est, notamment, basée sur l'article 1646-1 du Code civil.

La société SOCIETE1.) a admis qu'en tant que promoteur-vendeur, elle serait en principe responsable des dommages en cause.

Cependant, comme elle n'aurait pas exécuté elle-même les différents travaux, la responsabilité encourue incomberait tout d'abord à la société SOCIETE4.) qui devrait la tenir quitte et indemne, tout comme d'ailleurs la société SOCIETE2.), contre qui la société SOCIETE1.) a dirigé une demande en garantie.

B) Discussion :

Il résulte d'un acte de vente en état futur d'achèvement du 31 octobre 2000 dressé par-devant Maître Léonie GRETHEN, alors notaire de résidence à Rambrouch, que la société SOCIETE1.), ayant obtenu l'autorisation de bâtir pour la « *construction d'un immeuble à 20 appartements* », a vendu à plusieurs personnes des lots dans ladite résidence à construire.

Dans ledit acte notarié, il est prévu que « *le vendeur ne sera tenu à aucune obligation de garantie des défauts de la chose vendue, au sens des articles 1641 à 1649 du code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous. Il sera tenu, par contre, des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 du Code civil, ci-après reproduits (...). Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble (...). L'action née en application du présent article ne peut être exercée par les acquéreurs successifs qu'à l'encontre du vendeur originaire* ».

Il résulte des termes de cet acte notarié de vente et des dispositions légales y citées que c'est le promoteur-vendeur qui est responsable des désordres affectant la résidence qu'il a fait construire envers les différents acquéreurs.

Dans ce contexte, il convient de rappeler également que l'obligation incombant au vendeur d'un immeuble à construire de livrer un immeuble exempt de vice et dans un délai déterminé constitue une obligation de résultat (Cour d'Appel, 3 novembre 1999, numéro 21606 du rôle ; Georges RAVARANI, op. cit., numéro 705).

De même, comme il l'a été énoncé ci-dessus, les malfaçons dont doit répondre le vendeur d'un immeuble à construire visent tous les vices pouvant apparaître, y compris les malfaçons courantes et les défauts de conformité et de qualité.

Il est donc indiscutable que la société SOCIETE1.) doit répondre des vices et malfaçons dénoncés et qu'il a engagé sa responsabilité décennale envers les sinistrés.

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande principale introduite par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) en obligeant le promoteur à réparer les dommages litigieux.

La société SOCIETE1.) entend cependant se décharger de sa responsabilité en soutenant que ce ne serait pas elle qui a exécuté les travaux litigieux mais la société SOCIETE4.) chargée de réaliser les travaux de carrelage extérieur et d'isolation des balcons de la résidence concernée.

C'est pour cette raison que le promoteur a mis en intervention la société exécutante afin de la tenir quitte et indemne.

Il est évident qu'au cas où la société SOCIETE4.) a réalisé un mauvais travail, c'est elle qui doit en supporter les conséquences, la responsabilité de la société exécutante étant plus amplement examinée ci-dessous.

En aucun cas, l'éventuelle responsabilité de la société SOCIETE4.) ne déchargera la société SOCIETE1.) de sa propre responsabilité envers les SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.).

Il convient donc d'examiner si la société SOCIETE1.) peut se faire tenir quitte et indemne, de la part de la société exécutante, en tout ou en partie, de la condamnation précitée prononcée à son encontre.

Dans ce contexte, il convient de préciser, outre ce qui a déjà été dit ci-dessus sous la rubrique « *quant à l'origine des désordres constatés* » et sous réserve de ce qui va encore être dit au sujet des responsabilités des sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE2.), ce qui suit :

- Aux termes du compte rendu de la réunion contradictoire du 26 février 2010, daté du 8 mars 2010, l'expert judiciaire FISCH a retenu que « *selon les déclarations de la partie SOCIETE1.) (promoteur), M. PERSONNE2.), architecte établi à LIEU1.), était chargé d'une mission ponctuelle c'est-à-dire des plans d'autorisation de l'immeuble* ».

En ce qui concerne les remèdes pour les problèmes causés aux « *balcons et enduits de façade* », l'expert FISCH a déclaré qu'« *il y a lieu de s'interroger sur la question si le revêtement de sol tel que choisi par le promoteur est adapté à la situation* ».

« *Compte tenu du fait qu'une évacuation précise des eaux pluviales fait défaut, que la ceinture métallique n'est pas clairement identifiable en tant qu'élément de structure, le soussigné estime que les conditions sont défavorables à la mise en œuvre d'un revêtement de sol carrelé, élément qui était prévisible lors de sa mise en œuvre* »,

- Dans son rapport d'expertise du 2 décembre 2010, l'expert FISCH a encore une fois précisé « *qu'il ressort des déclarations de SOCIETE1.), que la mission de (l'architecte) PERSONNE2.) s'est limitée à l'élaboration des plans d'autorisation* » et que « *le suivi du chantier, l'élaboration des détails de construction et la coordination du chantier ont été assurés par SOCIETE1.)* ».

Les plans présentés par le Bureau SOCIETE6.) « *ne contiennent pas d'informations quant à l'exécution des étanchéités, puisque ces dernières sont normalement conçues par l'architecte dans le cadre du suivi technique du chantier* ».

« *Comme SOCIETE1.) assurait la coordination des travaux, elle était – pour le moins théoriquement – tenue de fournir les plans d'exécution relatifs aux étanchéités et de les faire approuver par l'organisme de contrôle.*

Force est cependant de constater que de tels plans n'ont pas été réalisés et que les travaux tout comme leur conception ont été laissés à l'entreprise exécutante SOCIETE4.) ».

De plus, « il y a lieu de noter qu'il ressort des informations contenues dans les rapports de SOCIETE5.), que la technique de mise en œuvre (employée par la société SOCIETE4.) n'a pas été annoncée au préalable à l'organisme de contrôle ».

En résumé, l'expert FISCH a conclu « que les infiltrations et désordres consécutifs observés sont clairement liés au non-respect des règles techniques ayant trait à la mise en œuvre des étanchéités alternatives de type AQUAFIN » et que « la typologie du revêtement n'est pas adaptée aux circonstances et cela notamment en raison de l'absence totale d'une évacuation contrôlée des eaux de surface et des eaux stagnantes en bordure de balcon », « ce défaut reflét(ant) qu'une conception détaillée de l'ouvrage faisait strictement défaut ».

- Dans son courrier du 31 décembre 2012 adressé aux avocats des parties, Romain FISCH a retenu que « compte tenu des informations obtenues, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) assurait jadis la coordination des travaux » et que « comme la mission de l'architecte était jadis limitée à la présentation des plans d'autorisation et que le bureau SOCIETE6.) était en charge de la stabilité de l'ouvrage, il appartenait à SOCIETE1.) voire à ses sous-traitants de définir les détails d'exécution ».

- Dans son courrier du 16 septembre 2013 adressé aux avocats des parties, l'expert FISCH a retenu ce qui suit : « Les 6 plans présentés par SOCIETE1.) ne contiennent aucune information quant à l'exécution des revêtements des balcons. Il ressort également des plans présentés que les ceintures métalliques des balcons ne figurent pas sur les plans d'ingénieur, ni sur les plans d'architecte. Aussi faut-on noter que les plans précités ne contiennent aucune information quant à l'évacuation des eaux de surface. Partant, il y a lieu d'émettre à ce que l'exécution du revêtement des balcons a été développée respectivement validée par SOCIETE1.) ».

Il résulte des données figurant dans les différents rapports et courriers précités émanant de l'expert judiciaire FISCH, ensemble les constatations faites par Jean Pierre MITSCH, que la société SOCIETE1.) a également commis un certain nombre de fautes voire de négligences dont c'est elle seule qui est responsable.

En effet, il résulte des constatations effectuées par l'expert FISCH que l'architecte PERSONNE2.) n'a pas eu pour mission de surveiller le chantier, de sorte que c'est la société SOCIETE1.) elle-même qui doit être présumée avoir exécuté cette tâche, à défaut d'information contraire, la société SOCIETE4.) ayant affirmé que le promoteur aurait eu « en permanence des représentants sur place », cette affirmation n'ayant pas été mise en cause par la société SOCIETE1.).

C'est donc le promoteur-vendeur qui aurait dû surveiller les travaux exécutés par la société SOCIETE4.) et dénoncer les éventuels problèmes constatés tant à la société exécutante qu'à SOCIETE5.).

A défaut de réclamations de sa part, il faut admettre que le promoteur a avalisé les travaux de la société SOCIETE4.).

Dans ce contexte, comme l'architecte PERSONNE2.) a seulement été chargé d'établir les plans d'autorisation de l'immeuble, il aurait également incombé à la société SOCIETE1.) d'établir, sinon de faire établir les plans relatifs aux étanchéités, sinon, du moins, de veiller à ce que de tels plans, conformes aux règles de l'art, soient établis par la société SOCIETE4.).

Il est également constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas établi voire fait dresser des plans contenant des informations au sujet de l'évacuation des eaux de surface.

C'est également la société SOCIETE1.) qui aurait dû remarquer que la conception de l'immeuble était « défavorable à la mise en œuvre d'un revêtement de sol carrelé, élément qui était prévisible lors de sa mise en œuvre », le choix du revêtement de sol effectué par le promoteur étant également sujet à discussion d'après l'expert FISCH, l'avis contraire émis par Gilles KINTZELE à ce sujet n'étant pas de nature à énerver les conclusions de l'expert judiciaire.

Par ailleurs, il n'est pas déterminable pour quelle raison il y aurait eu mise en place de ceintures métalliques, celles-ci ayant favorisé l'apparition du dommage accru, de telles n'ayant pas été prévues sur les plans ni de l'architecte, ni de l'ingénieur.

A défaut d'informations contraires, il faut donc admettre que c'est la société SOCIETE1.) qui a commandé sinon, du moins, avalisé la mise en place de ces ceintures.

Au vu des éléments du dossier, il faut retenir que la société exécutante a été laissée seule tant pour concevoir que pour exécuter les travaux de carrelage et d'isolation incriminés, sans avoir reçu d'indications précises sinon suffisantes de la part de la société SOCIETE1.), pourtant chargée de la surveillance du chantier et soumise à une obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices envers ses clients.

Ainsi, si pour des raisons financières ou autres, la société SOCIETE1.) s'est abstenue de recourir à un architecte pour faire établir, entre autres, des plans d'exécution des étanchéités, sinon pour prendre toutes autres mesures utiles afin de s'assurer que les travaux d'étanchéité dont elle avait chargé la société SOCIETE4.) soient exécutés en conformité avec les règles de l'art, c'est la société SOCIETE1.) seule qui doit en assumer la responsabilité, sous réserve d'une responsabilité propre engagée par la société SOCIETE4.) dans le cadre de l'exécution des travaux commandés, cette responsabilité ne pouvant décharger que partiellement le promoteur.

Afin d'être complet, il convient de préciser que la société SOCIETE4.) n'a pas exécuté de travaux qui seraient en relation avec les dommages causés, notamment, par la mauvaise ventilation du bardage en bois, de sorte que la société SOCIETE1.), à défaut d'avoir mis en

cause le façadier et/ou le charpentier, est susceptible d'être tenue seule responsable des dégâts en résultant.

VI) Quant à la responsabilité de la société anonyme SOCIETE4.) :

A) Quant aux moyens des parties :

La société SOCIETE1.) a donc mis en intervention la société SOCIETE4.) au motif que cette dernière a réalisé, pour son compte, les travaux de carrelage et d'isolation des balcons de la résidence RESIDENCE1.) et que, si donc la responsabilité de la société SOCIETE1.) était engagée envers le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.), la société SOCIETE4.) devrait être condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre.

La demande est basée sur les articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur les articles 1142 et suivants du même code.

La société SOCIETE4.) conteste toute responsabilité dans son chef au motif qu'elle aurait simplement exécuté la commande de la société SOCIETE1.), à savoir l'exécution de travaux d'isolation de type Aquafin et la mise en place de carrelages extérieurs, et qu'elle aurait travaillé sous les ordres de la société SOCIETE1.) et sous la surveillance de SOCIETE5.), cette dernière ayant avalisé ses travaux.

Après la visite des lieux du 16 juillet 2012, **la société SOCIETE4.)** a fait valoir que la société SOCIETE1.) resterait en défaut de démontrer que les désordres constatés sur les balcons sont en relation causale avec les travaux qu'elle a exécutés.

Elle n'aurait qu'exécuté la commande de la société SOCIETE1.), tout en devant suivre un cahier des charges, chacune des étapes de ses travaux ayant été surveillée par SOCIETE1.) *« qui avait en permanence des représentants sur place ».*

La société SOCIETE4.) aurait été sous la surveillance non seulement de la société SOCIETE1.), mais également de SOCIETE5.), les deux ayant avalisé les travaux exécutés sans réserves.

Il ne faudrait pas perdre de vue que *« la conception des balcons, respectivement la création de pentes ou autres évacuations spécifiques des eaux pluviales ne relevaient ni de la compétence ni de la commande attribuée à SOCIETE4.) »*, de sorte que cette dernière ne saurait être tenue *« pour responsable de ces travaux qui sont primairement à l'origine des désordres constatés et sans lesquels lesdits désordres ne seraient jamais apparus ».*

L'on ne serait donc pas en présence d'un problème relevant de la responsabilité du carreleur, mais d'un problème relevant soit du façadier, soit de la conception générale du bâtiment, la société SOCIETE4.) y étant complètement étrangère.

La société SOCIETE1.) soutient que « *le principe de l'étanchéité + carrelage n'est pas mis en cause* » et que seule l'exécution défective par la société SOCIETE4.) serait à l'origine des désordres constatés, à savoir l'absence de remontées respectivement l'existence de remontées mal exécutées, l'ouverture de tous les balcons s'imposant « *pour pouvoir apprécier en détail* ».

Il ne faudrait pas perdre de vue que la société SOCIETE4.) aurait reconnu sa responsabilité sans réserve en proposant au syndic de la Résidence RESIDENCE1.), en l'an 2008, son intervention, sous le contrôle de SOCIETE5.), sur les balcons alors incriminés aux fins de réparation.

B) Discussion :

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas exécuté elle-même les travaux réalisés dans le cadre de la construction de la résidence RESIDENCE1.), mais qu'elle a eu recours à différents corps de métier, dont la société SOCIETE4.).

Force est de constater que le contrat signé entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne se trouve pas versé en cause, de sorte que la qualification dudit contrat peut être sujette à discussion.

Au vu des éléments du dossier, le Tribunal retient que les deux parties sont liées par un contrat d'entreprise immobilière qui est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard de l'autre, en contrepartie d'un prix et sans lien de subordination, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque. L'obligation de garantie contre les vices de construction d'un loueur d'ouvrage se trouve régie par les articles 1147 et suivants du Code civil en l'absence de réception des travaux et par les articles 1792 et 2270 du même code en cas de réception de ceux-ci (Luxembourg, XVII, 15 décembre 2010, jugement numéro 313/2010).

En ce qui concerne les éléments constants en cause, il convient de retenir, outre ce qui a déjà été énoncé ci-dessus sous la rubrique « *quant à l'origine des désordres constatés* » ainsi qu'au sujet de la responsabilité propre de la société SOCIETE1.) et sous réserve de ce qui va encore être retenu au sujet de la responsabilité de l'assureur, ce qui suit :

- Dans un courrier daté du 3 septembre 2008, PERSONNE1.), agissant en sa qualité de syndic de la Résidence RESIDENCE1.), a demandé à la société SOCIETE1.) de l'informer « *dans les meilleurs délais sur les travaux de réparation prévus et la date de la réalisation* », compte tenu du refus de l'assureur de couvrir en garantie décennale les désordres constatés.

- Par courrier du 1^{er} octobre 2008, la société SOCIETE1.) a demandé une prise de position à la société SOCIETE4.) au motif qu'« *à notre avis les causes des désordres en question sont le défaut absolu de relevés d'étanchéité au niveau des poteaux en béton armé ainsi qu'au niveau*

des descentes d'eau pluviale traversant les dalles », ces travaux ayant été exécutés par le destinataire dudit courrier.

- Par courrier du 3 novembre 2008, la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) de ce que « *la société SOCIETE4.) S.A. vient de se déclarer prête à intervenir dans le cadre du sinistre susmentionné », que celle-ci interviendra en printemps 2009 et que « s'il s'avérait que des travaux urgents soient à envisager, ceci afin de parer à une aggravation importante cet hiver, la société SOCIETE4.) S.A. est disposée à intervenir localement et provisoirement à cet effet avant les congés de fin d'année 2008 ».*

- Par fax du 4 décembre 2008, la société SOCIETE4.) a informé la société SOCIETE1.) de ce qu'elle a reçu, de la part de PERSONNE1.), « *une liste des propriétaires (ou locataires) des appartements concernés »* mais qu'au vu des conditions météorologiques, il serait impossible d'intervenir à ce moment même à titre provisoire.

- Par courrier du 5 décembre 2008, la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) de ce que « *les travaux en question seront dès lors exécutés dès que les conditions climatiques le permettront ».*

- Par fax du 24 février 2009, la société SOCIETE4.) a informé PERSONNE1.) que « *nous vous signalons que nous (n')allons intervenir sous surveillance de « SOCIETE5.) » que sur les balcons incriminés des six appartements nommés dans votre courrier (N° 033-PERSONNE3.) ; 037-PERSONNE4.) ; 038-PERSONNE5.) ; 039-PERSONNE6.) ; 041-PERSONNE7.) et 044-PERSONNE8.) »* et qu'« *un carrelage similaire sera posé, car le carrelage se trouvant sur site n'est plus produit ».*

- Par courrier du 27 février 2009, PERSONNE1.) a informé la société SOCIETE4.) de ce que la liste des propriétaires fournie ne serait destinée qu'à identifier les balcons sur lesquels devraient être exécutés « *des travaux de réparation provisoires avant l'hiver pour éviter l'aggravation des dégâts », tout en insistant à ce que « *les travaux de réparation définitifs s'imposent sur tous les balcons ».**

- Ces revendications ont été reprises dans un courrier d'avocat du 10 septembre 2009 adressé à la société SOCIETE4.).

- Dans son compte rendu de la réunion contradictoire du 26 février 2010, l'expert FISCH a retenu ce qui suit : « *Les représentants de l'entreprise SOCIETE4.) ne contestent pas l'inexécution voire les défauts d'exécution soulevés. A leur estime, la société SOCIETE1.) aurait été tenue de présenter des plans d'exécution illustrant ces détails. Le soussigné prend note du fait que des plans de détail n'ont pas été exécutés par SOCIETE1.) mais tient toutefois à préciser que SOCIETE4.) est tenu d'avoir à sa disposition et à respecter les consignes émises par son fournisseur (SCHOMBURG) ».*

- Dans son rapport d'expertise daté du 2 décembre 2010, l'expert FISCH a retenu, entre autres, que

* « dans le cadre de la mise en œuvre des revêtements de sol, SOCIETE4.) a procédé à la mise en œuvre d'une chape de pente afin de diriger les eaux de surface sur le bord extérieur du balcon » et qu'« à ce titre, il y a lieu de noter qu'une collecte des eaux pluviales n'a pas été prévue »,

* « pour ce qui est des rembourrages autour des colonnes et de la descente d'eau, il y a lieu de noter que le produit souple tel que mis en œuvre n'a qu'une fonction de rembourrage de joint » et qu'« en aucun cas de figure une fonction « d'étanchéité » ne pourra lui être attribuée ».

En résumé, l'expert FISCH a conclu « que les infiltrations et désordres consécutifs observés sont clairement liés au non-respect des règles techniques ayant trait à la mise en œuvre des étanchéités alternatives de type AQUAFIN » et que « la typologie du revêtement n'est pas adaptée aux circonstances et cela notamment en raison de l'absence totale d'une évacuation contrôlée des eaux de surface et des eaux stagnantes en bordure de balcon », « ce défaut reflét(ant) qu'une conception détaillée de l'ouvrage faisait strictement défaut ».

- Dans son courrier du 31 décembre 2012 adressé aux avocats des parties, l'expert FISCH a retenu, au sujet des « travaux de carrelage (phase I) » ce qui suit :

« Les chapes sont mises en œuvre de façon à ce que leur niveau supérieur soit identique au niveau supérieur de la ceinture. Lors de la réalisation de ces travaux, l'entreprise exécutante était en mesure de constater que les balcons et éléments montants ne sont pas munis d'une étanchéité. Afin d'assurer l'étanchéité de la chape, une couche d'étanchéité de type AQUAFIN est mise en œuvre. Dans le cadre de ces travaux, il est – de la part de l'entreprise exécutante – omis d'intégrer dans les bandes de raccordement du côté des éléments montants au niveau du raccord vers la ceinture. Après mise en œuvre de l'étanchéité – non conforme aux règles de l'art – il est procédé à la pose du carrelage ».

Romain FISCH a encore retenu que « comme la mission de l'architecte était jadis limitée à la présentation des plans d'autorisation et que le bureau SOCIETE6.) était en charge de la stabilité de l'ouvrage, il appartenait à SOCIETE1.) voire à ses sous-traitants de définir les détails d'exécution ».

De même, « étant donné que SOCIETE4.) n'a - au vu des pièces présentées - jamais émis des réserves quant à l'exécution des balcons voire à l'absence d'une évacuation ordonnée des eaux pluviales, il y a lieu de conclure que l'entreprise a manqué à ses obligations de conseil envers SOCIETE1.) ».

« Pour ce qui est de l'exécution litigieuse des travaux, dont notamment l'absence des raccords et pentes appropriées, il y a lieu de conclure que l'entreprise n'a pas respecté les règles de l'art et les termes des agréments techniques du produit AQUAFIN », étant précisé que « l'entreprise SOCIETE4.) étant une entreprise spécialisée dans le domaine du carrelage, il y

a lieu d'émettre à ce que les règles de l'art tout comme les termes des agréments techniques lui sont parfaitement connus ».

Il résulte des constatations ainsi effectuées par l'expert FISCH, ensemble les constatations et considérations de Jean Pierre MITSCH du bureau ANSTETT & CERUTTI, plus amplement spécifiées ci-dessus dans le cadre de l'examen des origines des désordres constatés, qu'une bonne partie des problèmes détectés résulte de l'exécution fautive des travaux d'étanchéité par la société SOCIETE4.).

En effet, cette dernière n'a pas utilisé le produit AQUAFIN selon les règles de l'art, soit en conformité avec les consignes du fabricant et les agréments techniques dudit produit, bien que la société exécutante soit un professionnel en matière de carrelage et doive connaître ou, du moins, être en mesure de se procurer toutes informations utiles sur le produit à utiliser.

L'expert FISCH est formel pour dire que la société SOCIETE4.) aurait dû remarquer l'absence d'étanchéité sur les balcons et les éléments montants.

Il n'est donc pas compréhensible pour quelle raison la société exécutante n'a pas informé le promoteur de cet état des choses et de ses éventuelles répercussions sur son propre travail.

A priori, il y a deux possibilités d'expliquer cet état des choses : ou bien, la société SOCIETE4.) n'a pas remarqué le problème, ce qui laisse planer un doute sur des capacités professionnelles, soit elle a remarqué le problème mais a omis de le dénoncer au promoteur pour des raisons inconnues, auquel cas elle a manifestement violé son obligation de conseil envers la société SOCIETE1.).

Dans ce contexte, il convient de rappeler qu'il est de principe que les entrepreneurs intervenant à l'acte de construction sont tenus d'une obligation de conseil à l'égard du maître de l'ouvrage et que l'on ne saurait déduire du fait que la société SOCIETE1.) est une professionnelle en matière de promotion immobilière que l'obligation de conseil dont est débitrice la société exécutante à son égard se trouve supprimée (Luxembourg, XVII, 15 décembre 2010, jugement numéro 313/2010).

Le cas échéant, au cas où la société SOCIETE1.) n'aurait pas donné de suite à d'éventuelles réserves et réclamations émises par la société SOCIETE4.), cette dernière aurait dû refuser d'exécuter les travaux litigieux et en informer SOCIETE5.) de cet état des choses.

Quoi qu'il en soit, la société SOCIETE4.) a non seulement préféré exécuter son travail comme si de rien n'était, mais elle a encore exécuté son propre travail au mépris des règles de l'art, ceci avec les conséquences qui sont connues.

En cas de doute, c'est la société SOCIETE4.) qui aurait dû veiller à ce que la société SOCIETE1.) lui soumette « *les détails d'exécution* » des travaux d'étanchéité commandés, sinon se mettre en rapport avec le promoteur pour définir, ensemble, ces détails.

En effet, conformément à ce qui a été dit ci-dessus et contrairement à ce qui a été soutenu, l'expert FISCH a bel et bien mis en doute « *le principe de l'étanchéité + carrelage* » en soutenant qu'« *il y a lieu de s'interroger sur la question si le revêtement de sol tel que choisi par le promoteur est adapté à la situation* » et que « *les conditions sont défavorables à la mise en œuvre d'un revêtement de sol carrelé, élément qui était prévisible lors de sa mise en œuvre* ».

En tant que professionnelle en la matière, la société SOCIETE4.) aurait dû remarquer les problèmes inhérents à la construction voire à l'exécution des travaux projetés et les dénoncer à SOCIETE1.) afin de trouver une solution adaptée, ceci toujours en exécution de son obligation de conseil.

En aucun cas, la société SOCIETE4.) ne saurait se retrancher derrière le fait qu'elle n'aurait été que l'exécutante de la commande et des instructions lui données par la société SOCIETE1.) pour échapper à sa propre responsabilité.

En effet, il ne saurait être admis que la société exécutante suive aveuglément les ordres du promoteur respectivement qu'elle garde le silence au cas où le promoteur a commis lui-même des fautes et négligences, l'ensemble des corps et métiers devant œuvrer dans le sens de la réalisation d'un ouvrage exempt de vices.

Il convient encore de noter qu'en proposant la réparation en nature des balcons affectés, la société SOCIETE4.) a implicitement mais nécessairement reconnu sa responsabilité, du moins partielle, dans la genèse des désordres dénoncés, de sorte qu'à l'heure actuelle, elle ne saurait plaider son « *innocence* ».

Au vu des éléments du dossier, le Tribunal admet que les vices, malfaçons et désordres litigieux résultent d'un concours malencontreux de fautes et négligences commises tant par le promoteur que par la société exécutante, la part de responsabilité incombant à chacune d'elles étant identique.

Ainsi, l'action récursoire intentée par la société SOCIETE1.) à l'égard de la société SOCIETE4.) est fondée à concurrence de la moitié.

VII) Quant à la responsabilité de la compagnie d'assurances SOCIETE2.) :

A) Quant aux moyens des parties :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) exerce à l'encontre de la société SOCIETE2.), qui assure la société SOCIETE1.) notamment pour les faits engageant la responsabilité décennale de celle-ci, l'action directe prévue à l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

La société SOCIETE2.), qui se réfère également au rapport ANSTETT et CERRUTTI pour en déduire que l'analyse de ce dernier « *quant aux motifs des désordres constatés est repris par l'expert judiciaire* », donne à considérer ce qui suit :

- il serait indéterminable pour quelles raisons la réalisation de l'isolation des balcons serait tout à fait différente de ce qui a été initialement prévu,
- l'architecte PERSONNE2.) aurait uniquement eu pour mission de dresser des plans, de sorte qu'il faudrait admettre que c'est la société SOCIETE1.) qui a exécuté les travaux incombant normalement à l'architecte, à savoir « *la réalisation voire la surveillance du chantier* »,
- ainsi, « *malgré l'importance et l'envergure du projet le promoteur a lésiné sur les frais en n'engageant l'architecte que pour dessiner les plans* »,
- il résulterait du rapport d'expertise que la société SOCIETE1.) n'aurait « *pas fourni les plans d'exécution relatifs aux étanchéités et partant ne les a pas fait approuver par l'organisme de contrôle* », cette charge semblant donc avoir dû être exécutée par la société SOCIETE4.),
- ni la société SOCIETE1.) ni la société SOCIETE4.) ne se seraient occupées des « *détails* », tels que l'établissement d'un plan d'étanchéité voire d'un plan retenant « *la façon dont la matière serait travaillée* »,
- il serait établi en cause que « *les corps de métier avaient lésiné sur l'étanchéité et n'avaient pas correctement fait leur travail en décidant tout simplement de ne pas relever la hauteur de l'étanchéité (...)* ».

Or, un assureur aurait seulement à répondre des accidents, mais non pas de fautes correspondant au dol.

Ainsi, l'assureur invoque l'article 5H) du contrat d'assurance signé entre parties pour conclure à une exclusion de garantie pour les désordres constatés au motif que ceux-ci résulteraient « *de la non-exécution des travaux qui auraient dû être effectués pour parfaire la réalisation de la construction* ».

En l'espèce, « *sans relèvement de l'étanchéité la construction n'est pas finie et présente des défauts, motifs pour lesquels le Syndic a assigné* ».

La société SOCIETE1.) soutient que la société SOCIETE2.), tout comme la société SOCIETE4.), devraient la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre.

Elle conteste toute exclusion de la garantie d'assurance en soutenant qu'« *appliquer cette clause stricto sensu reviendrait à dire que l'assureur n'intervient jamais, alors que chaque travail qui a été mal réalisé n'a pas été entièrement réalisé comme il l'aurait dû être* ».

Dans ce contexte, il ne faudrait pas perdre de vue que, dans son rapport final, SOCIETE5.) a émis un avis favorable dans le cadre de la mission lui confiée.

A toutes fins utiles, la société SOCIETE1.) a formulé une **demande en garantie** contre la société SOCIETE2.) basée sur le contrat d'assurance signé entre parties.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) soutient que les désordres seraient imputables à des défauts de conception et d'exécution au niveau de l'étanchéisation des balcons-terrasses et non pas « à la non-réalisation de simples travaux de parachèvement », de sorte que la clause d'exclusion invoquée ne saurait jouer en l'espèce.

Après la visite des lieux du 16 juillet 2012, **la société SOCIETE2.)**, sous maintien de ses conclusions antérieures, a soutenu qu'il y aurait exclusion de la garantie pour les motifs suivants :

- ce serait la société SOCIETE4.) qui serait à l'origine des désordres et aurait commis des fautes graves « *alors qu'elle a ignoré les règles techniques de mise en œuvre de l'étanchéité, et notamment de l'étanchéité de type AQUAFIN* »,
- il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) sinon à ses sous-traitants de définir les détails d'exécution,
- la société SOCIETE4.) aurait manqué à son obligation de conseil envers la société SOCIETE1.),
- la société SOCIETE4.) n'aurait pas respecté les règles de l'art ni les termes des agréments techniques du produit AQUAFIN,
- lorsque le carreleur utilise le produit AQUAFIN, il serait étancheur en même temps,
- en s'abstenant de recourir à un architecte au stade de l'exécution des détails et de fournir des plans d'exécution à la société SOCIETE4.), la société SOCIETE1.) aurait également commis une faute,
- aucun plan, ni fiche technique, ni agrément technique n'auraient été transmis à SOCIETE5.), chargée du contrôle technique sur le chantier, SOCIETE5.) n'ayant partant pas pu donner son accord préalable aux travaux exécutés par la société SOCIETE4.),
- le système de revêtement des terrasses tel qu'exécuté par la société SOCIETE4.) serait différent de celui initialement prévu, à savoir un complexe d'étanchéité avec dalles sur plots.

Les fautes commises par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) équivaldraient au dol et devraient entraîner l'exclusion des garanties du contrat tel que prévu à l'article 5A).

De même, l'assureur n'aurait jamais été informé d'un changement d'avis au sujet du système d'étanchéité à mettre en place.

Ainsi, il y aurait violation de l'article 10.2 du contrat d'assurance par la société SOCIETE1.) entraînant la nullité du contrat d'assurance.

Il y aurait encore nullité dudit contrat par application, notamment, des dispositions de l'article 9, dans la mesure où SOCIETE5.), en émettant un rapport de fin de travaux favorable, aurait commis un faux.

Le mensonge de SOCIETE5.) aurait induit l'assureur en erreur sur un élément essentiel du contrat et constituerait une manœuvre dolosive de nature à permettre de déclarer le contrat d'assurance nul et de nul effet.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) soutient que les malfaçons seraient imputables à des défauts de conception et d'exécution au niveau de l'étanchéisation des balcons-terrasses, de sorte que la couverture serait acquise.

Les reproches dirigés par l'assureur à l'encontre de SOCIETE5.) ne seraient pas établis et ne sauraient en aucun cas être opposables à la partie demanderesse.

La société SOCIETE4.) estime que le refus de couverture par l'assureur serait injustifié puisque SOCIETE5.) aurait avalisé sans réserve ses travaux et les éléments du dol ne seraient pas réunis en l'espèce.

La société SOCIETE1.) estime que *« les dégâts constatés ont comme cause la mauvaise exécution de l'isolation à savoir la non exécution du relevé d'étanchéité sur le pourtour des poteaux circulaires en béton »*, de sorte que l'assureur devrait intervenir.

Elle soutient que l'assureur aurait toujours reçu tous les rapports établis par SOCIETE5.), de sorte que celui-ci a dû être au courant de ce que l'étanchéité consistait dans l'application d'Aquafin avec remontée de l'étanchéité.

Si la compagnie d'assurances avait des problèmes avec cette solution, elle aurait pu demander des renseignements au bureau de contrôle, ce qu'elle n'aurait pas fait.

Le promoteur-vendeur conteste tous dol et erreur puisque rien n'aurait été caché à l'assureur.

En tout état de cause, il faudrait remarquer que l'assureur n'aurait pas utilisé de sa faculté de procéder à la résiliation du contrat, tel qu'il aurait pu le faire en application des dispositions de l'article 10.4 du contrat d'assurance au sujet de la modification du risque de la police d'assurance.

La société SOCIETE2.) insiste sur le fait que les modifications de l'étanchéité ne lui auraient pas été dénoncées tel qu'il le serait prévu à l'article 10.2 du contrat d'assurance, toute déclaration lui devant être faite préalablement à toute modification.

B) Discussion :

L'action directe dirigée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.) est recevable sur base de l'article 89 de la loi du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

- Il résulte des conditions particulières et spéciales du contrat d'« assurance des responsabilités décennale et biennale », signé en date du 16 octobre 2000 entre SOCIETE1.) en tant que « souscripteur » et « SOCIETE7.) », société reprise ultérieurement par la société SOCIETE2.), en tant qu'« assureur », que

* « il est convenu entre les parties que la garantie du présent contrat est subordonnée à la remise par le contrôleur technique à l'assureur du rapport de fin de travaux favorable étant entendu que le souscripteur accepte que l'assureur puisse s'adresser directement au contrôleur technique »,

* sont assurées « toutes les personnes qui interviennent dans la réalisation de l'ouvrage, c'est-à-dire : Architectes, Bureau d'études, Entrepreneurs, Sous-traitants, Promoteur », y non compris, entre autres, le contrôleur technique (article 1.2.),

* « le présent contrat a pour objet de garantir, conformément aux articles 1792 et 2270 du Code civil, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage au titre de leur responsabilité décennale pour les gros ouvrages et biennale pour leurs menus ouvrages (étant précisé que) sont expressément garantis par ce contrat les sous-traitants des constructeurs évoqués ci-dessus pour les dommages de même nature que ceux engendrant les responsabilités édictées par les articles susvisés du Code civil » (article 2.1.),

* « les garanties s'appliquent au paiement des travaux de remise en état de l'ouvrage assuré tel que défini aux Conditions particulières » et « les travaux de remise en état comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaire(s) » (article 3),

* « sont exclus des garanties du présent contrat, les dommages résultant : (...)

A) du fait intentionnel, du dol ou de la fraude du souscripteur ou de l'assuré, ainsi que de ceux provenant de vices ou défauts connus de ces derniers à la date de souscription du contrat (...),
H) de la non exécution des travaux qui auraient dû être effectués pour parfaire la réalisation de la construction » (...),

L) tous les dommages trouvant leur origine dans : les réserves formulées par le contrôleur technique et qui n'ont pas été levées avant la réception (...) » (article 5),

* « les garanties du présent contrat sont accordées pour autant qu'il existe un contrôle technique » (article 9),

* « le souscripteur s'engage à : déclarer à l'Assureur tout élément venant soit au cours de la réalisation des travaux, soit postérieurement, à modifier l'une quelconque des données communiquées lors de la souscription du contrat et, notamment, toute augmentation d'au moins 20% du coût total de construction prévisionnel déclaré due à une modification du programme initial », étant précisé que « ces déclarations auxquelles sont jointes les observations et, s'il y a lieu, les réserves du contrôleur technique, doivent être faites préalablement à la modification si celle-ci résulte du fait de l'Assuré et, dans les autres cas, dans les huit jours de la date où celui-ci en a eu connaissance » (article 10.2.1.),

* « le souscripteur s'engage à (...) communiquer les avis, observations ou réserves du contrôleur technique, et à ne pas s'opposer à ce que l'Assureur puisse, à ses frais, demander au contrôleur technique, sous son couvert, les informations complémentaires dont il estimerait avoir besoin pour l'appréciation et le suivi du risque assuré » (article 10.2.2),

* « toute réticence ou fausse déclaration de la part de l'Assuré, soit à la souscription du contrat, soit à l'occasion d'une aggravation du risque entraîne la nullité du contrat » (article 10.3),

* « lorsque les réserves du contrôleur technique ou la modification du risque entraîne une aggravation telle que si le nouvel état de chose avait existé lors de la souscription du contrat, l'Assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une prime plus élevée, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat moyennant préavis de 10 jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de proposer un nouveau taux de prime » (article 10.4).

- Aux termes de l'avenant numéro 2 signé le 21 janvier 2003, « les garanties du présent contrat prennent effet le 25 octobre 2002 à 0 heure et expirent le 25 octobre 2012 à 24 heures ».

- Il résulte d'un courrier adressé le 11 juin 2008 par SOCIETE3.) à « SOCIETE8.) » qu'au vu du rapport établi le 22 mai 2008 par Jean Pierre MITSCH du bureau d'expertises ANSTETT & CERUTTI, « nous sommes en présence de désordres qui sont la conséquence d'une absence de relevé d'étanchéité sur les poteaux et sur les descentes d'eau pluviale traversant les dalles-balcons (et que) la non-exécution de ces relevés d'étanchéité relève de travaux qui auraient dû être réalisés pour parfaire la réalisation de la construction (de sorte que) nous attirons votre attention sur l'article 5 « Exclusions », point H) des conditions spéciales de la police RCD, qui stipule clairement que sont exclus des garanties du contrat, les dommages résultant de la non-exécution des travaux qui auraient dû être effectués pour parfaire la réalisation de la construction », étant rappelé, dans ce contexte, que ledit expert a lui-même admis, dans son rapport précité, avoir la qualité d'« expert SOCIETE3.)/SOCIETE1.) ».

- Il paraît encore utile de rappeler qu'aux termes d'une « proposition de contrôle technique – garantie décennale » adressée le 20 juin 2000 par SOCIETE5.) à la société SOCIETE1.), « la mission de Contrôle technique confiée à SOCIETE5.) asbl permet au Maître d'Ouvrage de souscrire une police d'assurance RC Décennale garantissant la responsabilité de tous les participants à l'acte de construire », SOCIETE5.) ayant, entre autres, à « rédiger, après réception définitive, le rapport final qui sera soumis à l'assureur en vue de l'établissement d'un contrat d'assurance ».

- De même aux termes de la « convention de contrôle technique garantie décennale – gros ouvrages clos », signée le 27 juin 2000 entre la société SOCIETE1.) et SOCIETE5.), cette dernière « rédigera, après réception définitive, le rapport final qui sera soumis à l'assureur en vue de l'établissement du contrat d'assurance » et est autorisée par le maître de l'ouvrage à « répondre à toute demande d'information ou de justification en provenance des assureurs ; et à adresser, directement aux intervenants intéressés un exemplaire de ses correspondances ou rapports ».

1) Quant aux causes d'exclusion de garantie invoquées :

a) En ce qui concerne la clause 5H) :

Aux termes de cette clause, « *sont exclus des garanties du présent contrat, les dommages résultant (...) de la non exécution des travaux qui auraient dû être effectués pour parfaire la réalisation de la construction* ».

Il résulte des éléments du dossier que les dommages litigieux résultent d'un concours malencontreux de fautes et négligences commises tant par la société SOCIETE1.) que par la société SOCIETE4.).

Dans ce contexte, il convient notamment de rappeler que, dans son compte rendu du 8 mars 2010, l'expert FISCH a retenu qu'« *il résulte de ces fiches techniques et des règles techniques, que le produit en question (AQUAFIN) peut être utilisé en extérieur mais que les raccords doivent être réalisés d'une façon très minutieuse et ceci moyennant des bandes spécifiques permettant d'établir un raccord étanche entre éléments verticaux et horizontaux* », l'exécution de joints de dilatation respectivement de retrait demandant également des précautions spécifiques.

L'expert a encore constaté, entre autres, l'absence de tels raccords ainsi que l'absence de relevé d'étanchéités.

Il résulte des éléments du dossier que l'on n'est pas en présence d'un défaut d'exécution de travaux destinés à parfaire la réalisation de la construction, mais d'un défaut de conception et d'exécution de travaux indispensables, dès le début, pour assurer l'étanchéité des balcons ainsi que d'une mauvaise exécution des travaux litigieux, le Tribunal renvoyant dans ce contexte à ses développements exposés ci-dessus au sujet des responsabilités concurrentes des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.).

En tout état de cause, le Tribunal retient que la clause 5H) est ambiguë en ce qu'une application stricte de cette disposition impliquerait que l'assureur ne saurait quasiment jamais être tenu à intervenir dans le cadre d'un sinistre puisqu'à la limite, toute faute ou négligence commise lors de l'exécution de travaux pourrait être considérée comme une « *non exécution des travaux qui auraient dû être effectués pour parfaire la réalisation de la construction* », la mauvaise exécution impliquant per se que les travaux concernés n'ont pas été effectués d'une manière conforme aux règles de l'art.

Or, admettre la validité de cette clause impliquerait d'admettre que l'obligation de l'assureur serait sans cause puisqu'en vertu de la clause précitée, il n'aurait presque jamais à garantir un quelconque risque.

Ainsi, en application des dispositions des articles 1157 (« *lorsqu'une clause est susceptible de deux sens, on doit plutôt l'entendre dans celui avec lequel elle peut avoir quelque effet, que dans le sens avec lequel elle n'en pourrait produire aucun* »), 1158 (« *les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat* »), 1159 (« *ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé* »)

et 1162 (« dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation ») du Code civil, le Tribunal admet que ladite clause ne s'interprète pas au sens voulu par la société SOCIETE2.) et retient que les faits de l'espèce ne donnent pas lieu à application de la clause 5H) précitée.

b) En ce qui concerne la clause 5A) :

Ladite clause prévoit que « sont exclus des garanties du présent contrat, les dommages résultant : A) du fait intentionnel, du dol ou de la fraude du souscripteur ou de l'assuré, ainsi que ceux provenant de vices ou défauts connus de ces derniers à la date de souscription du contrat ».

S'il est établi en cause que le travail tant du promoteur que de la société exécutante est loin d'être louable en ce que tous les deux ont commis des fautes et négligences graves, il ne faut pas perdre de vue que l'article 5 in fine prévoit que « dans tous les cas, il appartiendra à l'Assureur d'apporter la preuve que les dommages résultent de l'une des exclusions ci-avant », cette exigence étant conforme avec celle inscrite à l'article 1116 du Code civil.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE2.) n'a ni prouvé que les fautes et négligences ainsi commises par les deux assurés résulteraient de faits intentionnels sinon de manœuvres dolosives voire d'une collusion frauduleuse entre ceux-ci, que ce soit au moment de la souscription du contrat d'assurance, soit ultérieurement, ni spécifié en quoi les fautes et négligences ainsi commises pourraient être considérées comme équipollentes au dol.

Il faut donc admettre que le sinistre litigieux résulte du mauvais travail tant de la société SOCIETE1.) que de la société SOCIETE4.), sans plus, étant précisé que c'est justement pour de tels cas de figure que sont conclus la quasi-totalité des contrats d'assurances signés en matière de construction immobilière.

Il faut donc admettre que l'exclusion de garantie prévue à l'article 5A) ne joue pas non plus.

2) Quant à la nullité du contrat d'assurance :

a) Quant à la nullité du contrat pour violation de l'article 10 :

Dans ce contexte, ce sont les clauses suivantes qui sont pertinentes :

- « Le souscripteur s'engage à : déclarer à l'Assureur tout élément venant soit au cours de la réalisation des travaux, soit postérieurement, à modifier l'une quelconque des données communiquées lors de la souscription du contrat et, notamment, toute augmentation d'au moins 20% du coût total de construction prévisionnel déclaré due à une modification du programme initial », étant précisé que « ces déclarations auxquelles sont jointes les observations et, s'il y a lieu, les réserves du contrôleur technique, doivent être faites

préalablement à la modification si celle-ci résulte du fait de l'Assuré et, dans les autres cas, dans les huit jours de la date où celui-ci en a eu connaissance » (article 10.2.1.),

- « Toute réticence ou fausse déclaration de la part de l'Assuré, soit à la souscription du contrat, soit à l'occasion d'une aggravation du risque entraîne la nullité du contrat » (article 10.3),

- « Lorsque les réserves du contrôleur technique ou la modification du risque entraîne une aggravation telle que si le nouvel état de chose avait existé lors de la souscription du contrat, l'Assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une prime plus élevée, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat moyennant préavis de 10 jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de proposer un nouveau taux de prime » (article 10.4).

Dans ce contexte, l'assureur reproche à son co-contractant, la société SOCIETE1.), de ne lui avoir donné *« aucune information relative à la modification envisagée du système de revêtement »,* tout en soutenant qu'il aurait été *« initialement prévu de mettre en œuvre un complexe d'étanchéité sur plots »* mais qu'en fin de compte, il y aurait eu mise en place d'un système AQUAFIN avec carrelage.

A ce sujet, le Tribunal permet de rappeler tout d'abord que *« la notice descriptive des travaux et fournitures »* (page 79 du rapport d'expertise FISCH du 2 décembre 2010) prévoit, à titre de *« sols des balcons terrasses et loggias »* un *« carrelage ou dallage sur plots format et teinte au choix de l'architecte ».*

Il y avait donc un choix à faire entre les deux systèmes précités, le Tribunal admettant que l'assureur a dû être en possession de ce document sinon s'être entouré des renseignements nécessaires à ce sujet.

L'argumentation de l'assureur au sujet d'un prétendu *« changement d'avis au sujet du système d'étanchéité à mettre en place »* tombe donc à faux, la société SOCIETE1.) n'ayant que fait exécuter le choix de son architecte respectivement son propre choix, compte tenu de la mission limitée de l'architecte PERSONNE2.).

Il n'y a donc pas de nullité du contrat d'assurance de ce chef.

b) Quant à la nullité du contrat pour violation de l'article 9 :

Dans ce contexte, les clauses suivantes sont pertinentes :

- « Il est convenu entre les parties que la garantie du présent contrat est subordonnée à la remise par le contrôleur technique à l'assureur du rapport de fin de travaux favorable étant entendu que le souscripteur accepte que l'assureur puisse s'adresser directement au contrôleur technique » (voir conditions particulières, page 4),

- « Les garanties du présent contrat sont accordées pour autant qu'il existe un contrôle technique » (article 9).

Il ne faut pas perdre de vue non plus les dispositions contractuelles suivantes :

- « *Le souscripteur s'engage à (...) communiquer les avis, observations ou réserves du contrôleur technique, et à ne pas s'opposer à ce que l'Assureur puisse, à ses frais, demander au contrôleur technique, sous son couvert, les informations complémentaires dont il estimerait avoir besoin pour l'appréciation et le suivi du risque assuré* » (article 10.2.2),
- « *Lorsque les réserves du contrôleur technique ou la modification du risque entraîne une aggravation telle que si le nouvel état de chose avait existé lors de la souscription du contrat, l'Assureur n'aurait pas contracté ou ne l'aurait fait que moyennant une prime plus élevée, l'Assureur a la faculté soit de résilier le contrat moyennant préavis de 10 jours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit de proposer un nouveau taux de prime* » (article 10.4).

Il est établi en cause qu'aux termes du « *rapport RD6 fin de travaux* », dressé par SOCIETE5.) en date du 15 novembre 2002, que le contrôleur technique a émis « *un avis favorable dans le cadre de la mission qui lui a été confiée* », tout en précisant qu'il n'y avait pas de réserves émises ni maintenues.

C'est ce document qui est argué de faux par l'assureur au vu du fait que, nonobstant cet avis favorable, des dommages se seraient produits.

Il est constant en cause que c'est au vu de l'avis favorable émis par SOCIETE5.) que le contrat d'assurance a été signé entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Néanmoins, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE5.) ait agi de manière dolosive voire en collusion frauduleuse avec le souscripteur de l'assurance.

De même, l'assureur n'a établi aucune intention malicieuse ou intentionnelle dans le chef de SOCIETE5.), de sorte que l'argumentation quant à l'émission d'un faux tombe donc à faux.

En tout état de cause, il ne faut pas perdre de vue que SOCIETE5.) n'est pas le co-contractant de l'assureur et qu'il ne fait même pas partie de la catégorie des assurés (article 1.2 des conditions spéciales).

Ainsi, les éventuels manquements de SOCIETE5.) ne sauraient avoir aucune influence sur la validité du contrat d'assurance, à défaut de preuve d'un quelconque manquement de la part du preneur d'assurance lui-même envers son assureur.

Ce second moyen invoqué en vue de la nullité du contrat d'assurance n'est donc pas fondé non plus.

Il convient cependant de rappeler qu'une autre cause d'exclusion de garantie est invoquée par l'assureur en relation avec des faits attribués à SOCIETE5.), partie mise en intervention.

VIII) Quant à la responsabilité de l'association sans but lucratif SOCIETE5.) :

A) Quant aux moyens des parties :

La compagnie d'assurances SOCIETE2.) a mis en intervention l'asbl SOCIETE5.), chargée du contrôle technique de l'exécution des ouvrages et, par la suite, de l'établissement des rapports demandés par l'assureur, afin de se faire tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son égard en faveur du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et/ou de la société SOCIETE1.).

D'après l'assureur, « *cette mission (de SOCIETE5.) exige de l'organisme de contrôle qu'il assure de ce que l'exécution des travaux tels qu'ils ont été projetés est conforme à la conception et aux règles de l'art* ».

La société SOCIETE2.) reproche à SOCIETE5.) de ne pas avoir émis des réserves concernant les désordres affectant l'ouvrage tels que relevés par l'expert FISCH, ce qui violerait les dispositions de l'article 5L), précité, du contrat d'assurance et constituerait une cause d'exclusion de garantie.

Ainsi, SOCIETE5.), après avoir soulevé le défaut d'exécution lors de la réalisation de l'ouvrage, n'aurait pas veillé à ce que les redressements nécessaires soient effectués et se serait bornée à réceptionner définitivement et sans réserves les travaux non redressés.

L'assureur soutient que les fautes contractuelles commises par SOCIETE5.) lui causeraient un préjudice au cas où il serait condamné à indemniser le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et que l'inexécution voire la mauvaise exécution d'une obligation contractuelle qui nuit à un tiers constituerait une faute engageant la responsabilité délictuelle du contractant envers ce tiers, de sorte que la société SOCIETE2.) a basé son action dirigée contre SOCIETE5.) sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'association sans but lucratif SOCIETE5.) soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'assignation dirigée à son encontre pour cause de prescription, conformément aux dispositions de l'article 189 du Code de commerce prévoyant une prescription de dix ans.

A titre subsidiaire et au fond, elle conclut à l'absence de toute faute dans son chef puisqu'une telle ne se trouverait pas établie en cause.

Dans ce contexte, elle a tenu à préciser que la technique de contrôle qu'elle a utilisée est la « *technique du contrôle par sondage* » qui serait une « *méthode de contrôle discontinu* ».

Or, lors du dernier contrôle par sondage, SOCIETE5.) aurait pu constater que les travaux d'étanchéité avaient été exécutés conformément à ses prescriptions, de sorte que si le maître de l'ouvrage n'a pas appliqué le même traitement à tous les balcons, contrairement aux indications

de SOCIETE5.), la faute trouverait son origine dans la décision du maître de l'ouvrage et non celle de SOCIETE5.).

En tout état de cause, SOCIETE5.) ne serait tenue que d'une obligation de moyens.

Corrélativement, l'assureur aurait à sa charge une obligation de minimiser son dommage. Or, cette obligation ne se trouverait pas exécutée en l'espèce puisque, depuis l'assignation du 26 novembre 2009, il n'aurait rien fait pour procéder à la réfection des travaux afin d'empêcher l'accroissement des dommages intervenus.

B) Discussion :

Il résulte d'une « *convention de contrôle technique garantie décennale - gros ouvrages* » signée le 27 juin 2000 entre la société SOCIETE1.) et SOCIETE5.) que cette dernière s'est vue confier une mission ayant pour but, d'une manière générale, « *de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans le cadre de la construction de la résidence « RESIDENCE1.) » à LIEU1.)* ».

En exécution de sa mission, SOCIETE5.) est, entre autres, tenue d'informer « *le maître de l'ouvrage des difficultés rencontrées dans sa mission* » et de rédiger « *après réception définitive, le rapport final qui sera soumis à l'assureur en vue de l'établissement du contrat d'assurance* ».

C'est sur base de ce rapport, favorable en l'espèce, qu'il y a eu conclusion du contrat d'assurance entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE7.)/SOCIETE2.).

Avant toute défense au fond, l'asbl SOCIETE5.) invoque donc la prescription de l'action dirigée à son encontre.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que l'article 189 du Code de commerce prévoit ce qui suit : « *Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes* ».

Force est de constater que la société SOCIETE2.) n'a pas pris position sur ce moyen qui doit cependant être examiné avant l'analyse du fond.

Ainsi, en application des dispositions de l'article 65 du Nouveau code de procédure civile et avant tout autre progrès en cause, le Tribunal invite les mandataires des parties à conclure plus amplement au sujet de l'applicabilité de l'article 189 du Code de commerce au cas d'espèce en tenant compte du fait qu'aucun contrat n'a été directement conclu entre la société SOCIETE2.) et SOCIETE5.), l'article 189 du Code de commerce parlant des « *obligations nées (...) entre commerçants et non-commerçants (...)* ».

Il y a donc lieu de réserver ce volet au stade actuel de la procédure, tout comme le sort de la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE1.) contre son assureur.

IX) Quant à l'étendue de la réparation :

A) Quant aux moyens des parties :

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) entend obtenir la réfection intégrale de tous les balcons suivant les moyens de remède préconisés par l'expert judiciaire FISCH.

En ce qui concerne la réparation en nature des balcons, la société SOCIETE1.) estime que le moyen de remède préconisé par l'expert FISCH ne constituerait pas « *la seule possibilité de remise en état* », tel qu'il résulterait du rapport ANSTETT et CERRUTI.

Comme tous les balcons ne seraient pas concernés, aucune réfection ne devrait avoir lieu pour les balcons « *où le relevé de l'étanchéité a été réalisé* ».

En ce qui concerne la réparation en nature de la façade, la société SOCIETE1.) soutient que l'expert FISCH aurait admis une erreur en affirmant avoir constaté la présence de lépismes et des dégâts causés par des lépismes et elle conteste la conclusion dudit expert suivant laquelle la présence de lépisme serait « *plus que vraisemblablement en relation causale avec les éléments en bois faisant partie intégrante de la façade et de l'exécution non conforme des tablettes sous forme d'œil de bœuf* ».

D'après le promoteur-vendeur, « *si les tablettes ne devaient pas être conformes aux règles de l'art, quod non, il va de soi que ce problème ne rentre pas dans le champ d'application de la garantie décennale* », la réception ayant eu lieu en septembre 2002.

A ce sujet, le Tribunal écarte d'ores et déjà cette argumentation en renvoyant à ses considérations exposées ci-dessus sous la rubrique concernant la nature de la garantie due par la société SOCIETE1.) desquelles il résulte que lesdites tablettes des fenêtres constituent des vices cachés couverts par la garantie décennale dans la mesure où elles font partie d'un problème plus complexe résultant surtout de problèmes inhérents à la ventilation du bardage en bois.

La société SOCIETE1.) a marqué son accord avec une réparation en nature « *sous les réserves ci-avant* ».

Cependant, comme elle aurait la qualité de promoteur-vendeur, elle ne saurait procéder elle-même à une réparation en nature, de sorte qu'elle a mis en intervention la société SOCIETE4.), qui aurait exécuté les travaux litigieux, afin de la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant être prononcée contre elle.

Dans ce contexte, le Tribunal tient à rappeler d'ores et déjà que la société SOCIETE4.) n'a exécuté aucun travail en relation avec le bardage en bois et les tablettes des fenêtres.

Enfin, la société SOCIETE1.) s'oppose à toute condamnation sous peine d'astreinte et soutient « *qu'une remise en état aurait déjà eu lieu depuis longtemps si le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) n'aurait pas exigé une réparation de tous les balcons* ».

En tout état de cause, il faudrait prévoir au moins six mois pour effectuer les travaux de réfection puisque le délai de deux mois indiqué par le demandeur serait largement insuffisant.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) se réfère au compte rendu de la réunion contradictoire sur les lieux du 26 février 2010, daté du 8 mars 2010, dans lequel l'expert FISCH a retenu que les défauts ne seraient pas limitatifs à un balcon mais concerneraient l'ensemble des ouvrages de ce type pour en déduire qu'une réfection de tous les balcons s'imposerait.

La société SOCIETE4.) conteste également la conclusion de l'expert FISCH suivant laquelle il devrait y avoir réfection de tous les balcons puisqu'il ne serait pas établi que l'ensemble des balcons serait affecté par des problèmes d'étanchéité.

La société SOCIETE1.) s'est alors bornée à conclure que « *les affirmations de SOCIETE4.) sont contestées* ».

Suite à la visite des lieux du 16 juillet 2012, **le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.)** s'est référé aux constatations de l'expert FISCH dans son rapport du 31 décembre 2012 pour soutenir qu'il y a eu aggravation des désordres entre 2010 et 2012, que tous les balcons seraient affectés et qu'il faudrait procéder à un assainissement complet de tous les balcons incluant les revêtements et l'évacuation des eaux pluviales, conformément à ce qui est préconisé par l'expert FISCH.

La société SOCIETE2.) critique le fait que, dans le second rapport d'expertise FISCH du 31 décembre 2012, « *le coût des travaux de réfection s'est doublé par rapport au premier rapport d'expertise du 2 décembre 2008* ».

De même, l'assureur « *ne voit pas pour quelle raison il appartiendrait de mettre en place un revêtement de terrasse plus coûteux que celui existant actuellement* », l'expert FISCH ayant retenu, dans son compte rendu du 8 mars 2010, que « *le système de revêtement de la terrasse (chape, AQUAFIN, carrelage) peut parfaitement convenir s'il est mis en œuvre correctement, c'est-à-dire s'il est procédé correctement aux rehaussements de l'étanchéité au niveau des raccords* », de sorte que la mise en place d'un système de revêtement plus cher (avec dalles sur plots) ne se justifierait pas.

A titre subsidiaire, au cas où le Tribunal retiendrait la solution préconisée par l'expert FISCH, l'assureur estime qu'il faudrait procéder à un partage des coûts de réparation dans la mesure où le principe de la réparation intégrale implique que le préjudice subi par la victime doit être réparé sans qu'il n'en résulte pour elle ni perte ni profit.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) maintient ses conclusions antérieures en demandant l'entérinement « *des* » rapports d'expertise FISCH et en soutenant que le principe de la réparation intégrale commanderait la remise en état telle que définie par l'expert FISCH.

Ultérieurement, il s'est référé à deux courriers émanant de l'expert FISCH datés des 28 mai 2013 et 16 septembre 2013 pour en déduire que ces lettres confirmeraient davantage les rapports d'expertise FISCH, ce dernier ayant retenu que

- la conception architecturale de la résidence est défavorable à la mise en œuvre d'un système d'étanchéité liée type AQUAFIN,
- la configuration des lieux et la conception des balcons, en raison de la présence d'une ceinture métallique, rendraient techniquement impossible la mise en œuvre d'une étanchéité liée, type AQUAFIN, conforme aux règles techniques,
- la présence de stalactites dans les matériaux de construction serait le résultat d'infiltrations d'eau,
- il existerait des infiltrations au niveau des balcons à la façade postérieure de la résidence,
- le bardage en bois ne serait pas dûment ventilé, ce qui favoriserait l'apparition de lépismes et de champignons.

La société SOCIETE1.) se réfère également au courrier précité de l'expert FISCH daté du 16 septembre 2013 pour en déduire que l'expert reconnaîtrait « *que le système de remise en état préconisé (dalles sur plots) ne convient pas et prévoit comme remède « le recours à des nattes drainantes telles que GUTJAHR TerraMAXX PF (qui) permet la pose drainante d'un carrelage d'une épaisseur de 11mm* » ».

Le promoteur-vendeur se réfère aux déclarations de l'expert FISCH faites lors de la visite judiciaire des lieux suivant lesquelles il existerait d'autres solutions de remise en état.

Ainsi, il aurait fait procéder à une contre-expertise par Gilles KINTZELE, ce dernier n'ayant pas mis en cause le principe de l'utilisation du produit AQUAFIN.

D'après la société SOCIETE1.), l'expert FISCH aurait déclaré lors de la visite des lieux judiciaire que la réparation serait difficile à faire, sans cependant affirmer que la réparation serait impossible à réaliser.

En tout état de cause, il serait plus « *logique* » d'arracher le carrelage, de refaire l'étanchéité Aquafin avec remontée au lieu d'arracher le tout, y compris la chape, pour refaire d'autres travaux, d'autant plus que la réception des travaux de remise en état ferait courir une nouvelle garantie décennale, de sorte qu'il n'y aurait aucun risque pour la copropriété.

Comme Gilles KINTZELE aurait retenu que « *l'absence de gouttière n'est pas un défaut et que l'eau peut s'écouler en tête de balcon sans devoir être récupérée par une gouttière* », la remise en état pourrait se faire à l'identique, tout en respectant les règles de l'art.

Il ne faudrait pas perdre de vue que le bureau d'expertise ANSTETT et CERUTTI aurait prévu « *en gros* » la même remise en état.

Il n'y aurait aucune raison pour refaire tous les balcons puisque les « *balcons de la façade arrière ne sont pas du tout affectés* » en ce qu'« *il n'y a pas de poteaux sur les balcons de la façade arrière* ».

La présence de stalagmites ne serait pas à considérer comme un désordre tombant sous la garantie décennale, dans la mesure où un nettoyage régulier suffirait pour éviter un tel « *inconvenient esthétique* ».

Dans ce contexte, le Tribunal renvoie d'ores et déjà à ses considérations exposées ci-dessus dans le cadre de l'examen de la nature de la garantie pour rejeter cette argumentation, étant rappelé que même l'expert chargé par l'assureur a retenu que « *la formation de stalactites est consécutive à des infiltrations d'eau par les joints de carrelage* », le problème étant donc bien plus que simplement « *esthétique* » et tombant ainsi dans la garantie décennale, l'expert judiciaire ayant également retenu, dans son courrier du 28 mai 2013, précité, sur demande du mandataire de la société SOCIETE1.), que « *la présence de stalactites est à considérer comme un effet d'infiltrations* ».

Ultérieurement, la société SOCIETE1.) s'est opposée à « *la demande de faire exécuter les travaux par un tiers + récupération des frais sur simple présentation des quittances* » en soutenant que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) devrait soit demander une réparation par équivalent, soit une réparation en nature sous peine d'astreinte.

La société SOCIETE1.) estime que les calculs de l'expert FISCH seraient faux puisqu'il aurait abandonné sa version concernant les « *dalles sur plots* », tout en maintenant, dans son second rapport, le même principe (dalles sur plots).

Il serait intolérable que le coût de la réfection augmente du simple au double.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) soutient qu'il résulterait du rapport KINTZELE que ce dernier confirme l'existence de défauts d'exécution au niveau des étanchéités ayant causé des infiltrations dans la résidence ainsi que des dégradations à la façade, aux garde-corps et aux carrelages et qu'il y aurait urgence pour remédier aux problèmes décelés.

L'expert FISCH, confronté au courrier de Gilles KINTZELE daté du 16 décembre 2013, aurait maintenu « *que l'évacuation des eaux de pluie à partir des balcons n'est pas assurée de façon correcte alors que les eaux ruissellent librement sur les profilés métalliques et sont, au gré des conditions météorologiques, chassées contre les façades où elles causent des dommages* ».

De même, l'expert FISCH rejetterait la proposition KINTZELE en vue d'une remise en état à l'identique moyennant la mise en place d'une nouvelle étanchéité de type AQUAFIN directement sur la chape existante.

Ainsi, il faudrait suivre les conclusions de l'expert judiciaire FISCH.

La société SOCIETE1.) se réfère aux rapports SOCIETE5.) et en déduit que « *le principe de l'étanchéité mise en place est donc conforme aux règles de l'art* », de sorte que « *l'expert FISCH se trompe dans son rapport* » et « *l'expert Kintzelé a parfaitement raison* ».

De même, comme SOCIETE5.) a fait des contrôles par sondage et donné un avis favorable, il faudrait admettre que ce ne seraient pas tous les balcons qui seraient affectés.

Elle reproche à la copropriété de ne pas avoir limité l'ampleur des dégâts en faisant intervenir la société SOCIETE4.) sur les lieux en l'an 2008 déjà afin de procéder aux travaux de réfection nécessaires.

Devant l'inactivité de la copropriété, une réparation en nature intégrale telle que sollicitée serait techniquement et juridiquement impossible, de sorte qu'il faudrait recourir à un homme de l'art pour chiffrer les travaux de remède.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) continue à demander l'entérinement « *des* » rapports d'expertise FISCH en soutenant que les éléments du dossier ne permettraient pas au tribunal de s'écarter de l'avis de l'expert judiciaire.

Ainsi, la réparation en nature devrait se faire de la manière préconisée par l'expert FISCH et sous la surveillance de ce dernier.

B) Discussion :

Il incombe donc au Tribunal de se prononcer sur deux points essentiels, à savoir

- le nombre de balcons à réparer,
- les moyens de remède à utiliser.

1) Quant au nombre de balcons à refaire :

En premier lieu, il convient de rappeler certains passages importants des avis des experts, ceci sous réserve de ceux déjà cités ci-dessus :

- Dans son courrier du 22 mai 2008 adressé à SOCIETE3.), le bureau d'expertises ANSTETT & CERUTTI a retenu ce qui suit :

« *S'agissant du traitement des causes, aucune solution :*

° *autre que la réalisation d'une étanchéité traditionnelle avec relevé d'étanchéité sur chape de balcon,*

° *puis la réfection du carrelage,*

ne nous paraît adaptée à la situation rencontrée », le coût des travaux « pour les balcons concernés » pouvant être estimé entre 30.000.- et 40.000.- EUR.

Il convient encore de noter que ledit expert a encore précisé que « *les investigations ont mis en évidence la non-exécution de relevé d'étanchéité sur les poteaux et sur les descentes EP traversant les dalles-balcons sur lesquelles ont été mis en œuvre : - une chape, - une étanchéité, - et un carrelage* ».

Il convient de préciser d'ores et déjà que cette constatation, suivant laquelle il existe un défaut de relevé d'étanchéité tant sur les poteaux que sur les descentes d'eau pluviale, permet de rejeter l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle il ne faudrait pas procéder à la réfection des « *balcons de la façade arrière* » puisque ceux-ci ne seraient pas munis de « *poteaux* », cette affirmation confirmant celle de l'expert FISCH qui a d'ailleurs encore retenu, entre autres et tel qu'il l'a déjà été énoncé ci-dessus, une « *absence totale d'une évacuation contrôlée des eaux de surface et des eaux stagnantes en bordure de balcon* », des problèmes de pente et de raccords d'étanchéité ainsi que des problèmes inhérents à la ceinture métallique, lesdits problèmes étant à considérer comme généraux et ne visant pas seulement les balcons munis de poteaux.

D'ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que l'expert KINTZELE a également retenu plusieurs origines des dégâts constatés, la présence de poteaux semblant simplement aggraver les problèmes liés au défaut d'étanchéité.

- Aux termes du compte rendu de la réunion contradictoire du 26 février 2010, daté du 8 mars 2010, l'expert judiciaire FISCH retient que « les défauts soulevés par la suite ne sont pas limitatifs à un balcon, mais concernent l'ensemble des ouvrages de ce type » mais que « *toutefois faut-on préciser que l'ampleur des dégâts diffère légèrement en fonction de l'orientation* », la façade principale étant orientée « *Sud-Est* ».

En ce qui concerne les « *balcons et enduits de façade* » et après avoir décrit les problèmes apparus « au niveau des balcons situés en dessous du dernier étage de l'immeuble » dont, notamment, des traces d'infiltration « *le long du raccord du balcon/façade* » et des écailllements de l'enduit de façade, l'expert FISCH a retenu que « *des dégâts similaires – mais de moindre ampleur – sont également à observer en dessous des balcons des autres étages* » et que « *des dégâts similaires sont également à observer le long de la façade* ».

De même, « *le joint périphérique extérieur du carrelage – donc reliant revêtement de sol avec la ceinture métallique en tôle et balcon – est à plusieurs endroits défait et présente également*

des défauts ponctuels » et « à l'intérieur de certains appartements on observe, notamment au niveau des encadrements des fenêtres situées en aplomb des balcons, des traces d'infiltrations relativement importantes, infiltrations qui ont donné lieu à des dégradations des peintures et des enduits intérieurs ».

- Dans son « rapport n°1 » daté du 27 février 2010, Jean Paul MITSCH du bureau ANSTETT & CERUTTI a retenu que « le coût de réfection des 20 balcons devrait approcher les 150.000 € », les travaux de remède n'ayant pas été précisés en raison d'un éventuel arrangement entre parties.

Dans la mesure où l'expert MITSCH a finalement évalué le coût de réfection des 20 balcons de la résidence, et non plus seulement le coût inhérent à la réfection des « balcons concernés », le Tribunal admet que ledit expert, tout comme l'expert judiciaire, plaide en faveur de la réfection de l'intégralité des balcons de la résidence « RESIDENCE1.) ».

- Dans son rapport d'expertise du 2 décembre 2010, l'expert FISCH a précisé, dans le contexte des « traces de coulées sur façade », que « ces dégradations sont indépendantes de l'orientation des balcons et de la nature de la façade (partiellement bardage en bois) » et, concernant les « traces d'humidité dans appartements », que le constat dans deux appartements « n'est pas à considérer comme étant exhaustif puisque certains des copropriétaires étaient absents lors de la visite des lieux ».

Par ailleurs, « selon les dires des occupants de certains appartements des lépismes (*Iepisma saccharina*) auraient été constatés dans les pièces donnant sur façade et cela plus précisément au niveau de celles à proximité des bardages en bois ».

- Dans son courrier du 31 décembre 2012 adressé aux avocats des parties, l'expert FISCH « estime nécessaire de prévoir un assainissement complet des balcons incluant les revêtements et l'évacuation des eaux pluviales », les coûts de la remise en état étant évalués à 142.839,06.- EUR, TTC.

- Dans son courrier adressé aux avocats en date du 28 mai 2013, l'expert FISCH a encore répondu de la manière suivante au sujet de la question lui posée par Maître Claude SPEICHER : « Est-ce qu'il y a lieu de refaire les balcons de la façade arrière ? Aucun problème d'infiltration n'y a été constaté. Il n'y a d'ailleurs pas de colonnes en béton sur ces balcons. Donc, il n'y a pas de problème de remontée de l'étanchéité » : « Le soussigné rappelle que les infiltrations au niveau des balcons de la façade postérieure se produisent au niveau du raccord balcon/ceinture métallique. Dans ce contexte, il y a lieu de préciser que les règles techniques relatives aux étanchéités liées exigent explicitement une évacuation ordonnée des eaux de surface soit par moyen d'une gouttière, soit par moyen d'un larmier ».

Le Tribunal déduit de ce courrier, d'une part, que l'expert FISCH maintient sa position antérieure en ce qui concerne la réfection de l'intégralité des balcons concernés et, d'autre part,

que les problèmes détectés n'affectent pas seulement les balcons munis de colonnes (« poteaux »).

Force est de constater que l'expert KINTZELE ne s'est pas prononcé sur cette question.

Etant donné que l'expert MITSCH n'a pas émis de réserves quant à la conclusion de l'expert Romain FISCH suivant laquelle il y a lieu à réfection de l'intégralité des balcons et qu'il n'existe pas d'élément objectivement pertinent permettant au Tribunal de s'écarter de l'avis de l'expert judiciaire, il y a lieu d'ordonner la réfection de la totalité des balcons de la résidence « RESIDENCE1.) ».

Dans ce contexte, le Tribunal tient encore à préciser que la conception de tous les balcons est la même et qu'il existe un problème inhérent à cette conception en ce qui concerne, entre autres, l'évacuation des eaux, de sorte que tous les balcons risquent de connaître tôt ou tard, d'une manière plus ou moins grave, des problèmes d'humidité liés à l'étanchéité réalisée.

La réparation de la totalité des balcons est donc destinée tant à réparer les dégâts actuels qu'à prévenir des dégâts futurs.

Contrairement à l'argumentation de la société SOCIETE1.), le fait que SOCIETE5.) a émis un avis favorable après avoir effectué des contrôles par sondage n'est pas pertinent dans cet ordre d'idées, étant donné que ledit contrôle n'a porté que sur un certain nombre de balcons qui ne sont pas identifiables au vu des pièces actuellement versées au dossier et qu'en raison de la conception des balcons, la mise en œuvre de l'étanchéité par la société SOCIETE4.) en conformité avec les instructions de SOCIETE5.) et le relevé de l'étanchéité n'auraient que fait reporter dans le temps l'apparition de nouveaux problèmes, le Tribunal se référant par ailleurs à ses considérations exposées ci-dessous dans le cadre de la détermination des moyens de remède.

2) Quant aux moyens de réfection :

En premier lieu, il y a lieu d'exposer les avis des experts sur lesquels se basent les parties, le tout sous réserve de ce qui a déjà été cité ci-dessus :

- Dans son courrier du 22 mai 2008 adressé à SOCIETE3.), le bureau d'expertises ANSTETT & CERUTTI a retenu ce qui suit :

« S'agissant du traitement des causes, aucune solution :

° autre que la réalisation d'une étanchéité traditionnelle avec relevé d'étanchéité sur chape de balcon,

° puis la réfection du carrelage,

ne nous paraît adaptée à la situation rencontrée ».

- Dans son compte rendu de la réunion contradictoire du 26 février 2010, daté du 8 mars 2010, l'expert judiciaire FISCH retient ce qui suit :

* « Comme les joints souples tels que réalisé par l'entreprise exécutante ne sont pas de nature à garantir durablement l'étanchéité d'une construction, des infiltrations sont inévitables ».

* « Il résulte de ces fiches techniques (issues du fabricant) et des règles techniques, que le produit en question peut être utilisé en extérieur mais que les raccords doivent être réalisés d'une façon très minutieuse et ceci moyennant des bandes spécifiques permettant d'établir un raccord étanche entre éléments verticaux et horizontaux », l'exécution de joints de dilatation respectivement de retrait demandant également des précautions spécifiques.

* En ce qui concerne les remèdes pour les problèmes causés aux « balcons et enduits de façade », l'expert FISCH a déclaré qu'« il y a lieu de s'interroger sur la question si le revêtement de sol tel que choisi par le promoteur est adapté à la situation ».

« Compte tenu du fait qu'une évacuation précise des eaux pluviales fait défaut, que la ceinture métallique n'est pas clairement identifiable en tant qu'élément de structure, le soussigné estime que les conditions sont défavorables à la mise en œuvre d'un revêtement de sol carrelé, élément qui était prévisible lors de sa mise en œuvre », de sorte qu'il en découle que l'expert « ne peut que recommander l'élimination des revêtements de sol en carrelage et le remplacement de ces derniers par un dallage drainant ».

De même, « dans ce contexte, l'ossature métallique faisant objet de ceinture autour des balcons pourrait servir de raccord d'étanchéité verticale (et) il serait dès lors concevable de modifier les balcons de façon à les munir d'un avaloir réalisé par carottage et bénéficiant d'une mise en œuvre durable ».

* En ce qui concerne le remède pour le problème « appartements, insectes », l'expert FISCH « estime nécessaire de procéder au démontage des bois et de modifier les tablettes de façon à ce que le débordement soit d'au moins 50mm ».

- Dans son rapport d'expertise du 2 décembre 2010, l'expert FISCH a retenu « qu'il est primordial d'éliminer la cause des désordres, donc des infiltrations au niveau des balcons et que ces derniers présentent des lacunes substantielles au niveau de l'évacuation contrôlée des eaux de pluie, une simple « réparation » de la membrane alternative (étant) à considérer comme insuffisante et inappropriée ».

Ainsi, l'expert « recommande de recourir - comme initialement prévu - sur un dallage sur plots et une étanchéité traditionnelle disposant de remontées conformes aux règles techniques », cette mesure étant « à compléter par l'installation de gouttières et de descentes d'eau ».

De plus, « au niveau des zones endommagées, les enduits sont à décaper et à rénover » et « le bardage en bois est à déposer et à réinstaller en veillant à une ventilation adéquate ».

Enfin, l'expert FISCH a évalué le coût de la remise en état à 74.954,15.- EUR.

- Dans son courrier adressé le 31 décembre 2012 aux mandataires des parties, l'expert FISCH a décrit le « *mécanisme des dégradations comme suit* » : « *Comme une pente définie voire une évacuation ordonnée des eaux de surface fait défaut, les eaux pénètrent, notamment au niveau des raccords démunis de remontées d'étanchéité appropriées, dans le soubassement donc la chape. Depuis cette zone, elles s'échappent entre dalle et ceinture métallique et/ou pénètrent dans le bâtiment. Le débordement du carrelage par-dessus de la ceinture métallique est également à considérer comme point critique. A ce niveau, les eaux sont susceptibles de stagner entre ceinture métallique et enduit de façade (...)* ».

Dans ledit courrier, l'expert a encore précisé la « *procédure de remise en état* » qui est la suivante :

« *Phase I : Dans une 1^{ère} phase, il y a lieu d'éliminer les revêtements existants (carrelage, Aquafin, chape) et de nettoyer et d'égaliser les dalles des balcons.*

Phase II : Afin d'assurer l'évacuation ordonnée des eaux pluviales, les avaloirs DN70 sont à mettre en œuvre moyennant carottage. Des entailles au niveau des ceintures afin de faire office de trop-plein sont également à prévoir.

Phase III : Une membrane est à mettre en œuvre et à fixer moyennant des solins adéquats. L'utilisation de membranes de type ALWITRA peut présenter l'avantage d'une mise en œuvre plus aisée. Le support ainsi préparé pourra dès lors recevoir tout type de revêtement drainant ».

- Dans son courrier adressé le 28 mai 2013 aux avocats des parties, l'expert FISCH, confronté à la question suivante de Maître Claude SPEICHER « *Est-ce que le principe c.à.d. Aquafin + carrelage est conforme aux règles de l'art. Le cas échéant, une réfection à l'identique suivant les règles de l'art c.à.d. avec une rehausse des garde-corps, descentes d'eau pluviale et colonnes en béton pourrait être envisagée* », a tenu à préciser ce qui suit :

- « *les étanchéités « liées », donc type AQUAFIN, ne sont pas régies par un cadre normatif spécifique* »,

- dans la mesure où elles sont répandues dans les pays germanophones, « *les confédérations allemandes et helvétiques émettent, depuis l'an 2000, régulièrement des règles techniques quant aux étanchéités liées et revêtements extérieurs* »,

- « *la configuration des lieux, voire la conception architecturale, est défavorable à la mise en œuvre d'un système d'étanchéité liée* ».

Enfin, l'expert a encore précisé que, comme « *le bardage en bois n'est pas dûment ventilé, il y a lieu de retenir qu'il subsiste une malfaçon substantielle qui est de nature à constituer une zone préférentielle pour les lépismes* », d'autant plus que « *des champignons sont également à observer en face inférieure du bardage* ».

- Dans son courrier adressé le 16 septembre 2013 aux mandataires des parties, l'expert FISCH, faisant référence à un courrier lui adressé le 19 juin 2013 par le mandataire de la société SOCIETE1.), a précisé ce qui suit :

- « Il ressort clairement des termes de la prise de position du 28 mai 2013 que la configuration des lieux, voire la conception des balcons (ceinture métallique), rend techniquement impossible la mise en œuvre d'une étanchéité liée conforme aux règles techniques »,

- « Il ressort des termes des remarques formulées par la partie SOCIETE1.) qu'elle n'a pas pris en considération les termes de mon courrier du 31 décembre 2012. Dans ce contexte, il m'est important de souligner que la mise en œuvre d'un revêtement drainant n'implique pas forcément le recours à des dalles dont l'épaisseur est de l'ordre de 30 mm, mais que le recours à des nattes drainantes telles que GUTJAHR TerraMAXX PF permet la pose drainante d'un carrelage d'une épaisseur de 11 mm ». En tel cas de figure la hauteur de la construction totale (étanchéité bitumineuse comprise) du revêtement est de l'ordre de 40 mm et donc inférieure à l'épaisseur de la chape actuellement mise en œuvre ».

- Dans son courrier adressé le 16 décembre 2013 à Maître Claude SPEICHER, Gilles KINTZELE, expert chargé unilatéralement par la société SOCIETE1.), a soutenu ce qui suit :
« A noter encore que l'absence de gouttière périphérique qui est également soulevée aux rapports d'expertise FISCH ne constitue pas un défaut d'exécution en soi et il est à mon avis tout à fait admissible qu'un balcon soit réalisé sans gouttière et que l'eau s'écoule en tête de balcon sans devoir être récupérée par une gouttière.

Pour remettre en état, une exécution avec un dallage sur plots, tel envisagé dans le 1^{er} rapport de M. FISCH, me semble difficile voire impossible à réaliser. En effet, pour ce faire, il faut une hauteur beaucoup plus importante que pour le système actuel avec carrelage collé sur chape. Si pour réaliser le dallage sur plots on enlève la chape, la nouvelle étanchéité sera fixée directement sur la dalle en béton. Dans ce cas, un problème des évacuations d'eau se présentera alors que du côté extérieur le balcon est cerné par des poutres métalliques. Par ailleurs, l'étanchéité collée, d'une part, horizontalement sur la dalle en béton et, d'autre part, verticalement contre les poutrelles métalliques, risque à court terme d'être déchirée sous l'action de dilatation thermique des deux matériaux différents.

Si, par contre, pour oser le dallage sur plots on n'enlève pas la chape, on remonte le niveau de la terrasse de 8 à 10 cm. Ceci permettrait certes d'évacuer les eaux au-dessus des poutrelles périphériques, mais la hauteur des garde-corps devra être adaptée. Par ailleurs, il faudra trouver un système de finition côté extérieur des balcons pour fermer la rehausse au-dessus de la poutre métallique ».

A titre de conclusion, Gilles KINTZELE a retenu ce qui suit :

« A mon avis, il est plus logique de réaliser la remise en état de sorte à enlever le carrelage horizontal mais également les carrelages des plinthes pour remettre en place une nouvelle étanchéité de type Aquafin directement sur la chape existante. Il faudra porter l'attention à l'exécution du raccord à l'étanchéité verticale et où un bourrelet permettant au joint de travailler sera à mettre en place. Une remontée d'étanchéité de 15 cm est à assurer également aux piliers (elle n'y est pas) et aux descentes d'eaux pluviales (une remontée maçonnée est à ajouter d'abord). Du côté de la poutrelle métallique périphérique est à fixer au bout de l'étanchéité Aquafin sur la dalle béton un rejet d'eau qui dépasse la poutre métallique, mais qui n'est pas fixé à celle-ci.

Il est clair que les garde-corps souillés, les façades endommagés, les seuils des portes-fenêtres endommagés, les volets roulants endommagés, les châssis endommagés devront être remplacés et que les finitions intérieures dues aux infiltrations sont à refaire également ».

- Confronté au rapport d'expertise unilatérale KINTZELE, l'expert FISCH a précisé, dans son courrier adressé aux avocats des parties en date du 19 février 2014, que

* en ce qui concerne la « *gouttière périphérique* », « *une évacuation ordonnée des eaux de surface est requise* » puisqu'à l'heure actuelle, « *les eaux qui ruissellent librement sur les profilés métalliques sont – en fonction des conditions météorologiques – chassées contre les façades et qu'elles y causent un dommage* »,

* en ce qui concerne la « *proposition de remise en état* », l'expert FISCH reproche à Gilles KINTZELE de ne pas avoir « *tenu compte de la proposition technique détaillée qui figure dans le courrier du 31 décembre 2012* »,

* en ce qui concerne « *la hauteur de construction* », l'expert judiciaire retient que la déclaration de l'expert unilatéral KINTZELE, suivant laquelle « *la mise en place d'un revêtement de type drainant serait de nature à entraîner une hauteur de construction plus importante* », serait à rejeter « *puisque sa hauteur de construction est de 51 mm (recouvrement avec dalles épaisseur 35 mm) voire 36 mm (grès cérame épaisseur 20 mm)* »,

* en ce qui concerne « *l'évacuation des eaux* », l'expert soutient que la mise en œuvre d'avaloirs a été prévue dans le courrier précité du 31 décembre 2012, de sorte que la critique de l'expert KINTZELE à ce sujet ne serait pas fondée non plus,

* en ce qui concerne le prétendu « *risque de déchirure de la membrane* », l'expert FISCH retient que « *l'étanchéité liée telle que proposée par l'expert KINTZELE permet de ponter de fissures d'une largeur maximale de 0,4 mm tandis que les membranes selon DIN EN 13696 étanchéités bitumeuses autoadhésives (p.ex. MAPEI PLASTIMUL ou similaire) ont un pouvoir de pontage de l'ordre de 5 mm (et que) partant, il y a lieu d'émettre à ce qu'une étanchéité selon DIN EN 13696 est de nature à pouvoir absorber les mouvements dus à la dilatation différentielle* ».

Dans le même courrier, l'expert FISCH a pris position par rapport à la solution de remède proposée par l'expert KINTZELE consistant en une remise en état à l'identique, de la manière suivante :

* « *L'expert KINTZELE exige des remontées d'une hauteur minimale de 150 mm. Force est cependant de constater que la distance entre le revêtement et seuil de porte n'est que de 105 mm, la mise en œuvre d'une remontée d'étanchéité de 150 mm est dès lors techniquement impossible* »,

* « *L'expert KINTZELE propose la mise en œuvre d'un rejet d'eau en bordure des poutres métalliques. La mise en œuvre de ce dispositif est sensiblement entravée par la présence de montant des garde-corps. Comme il est prévu de faire aboutir le rejet d'eau entre carrelage et étanchéité liée, la sollicitation du bord périphérique demeure* »,

* « *En faisant abstraction des désaccords qui subsistent quant à la remise en état des revêtements des balcons, le soussigné constate que l'expert KINTZELE estime « qu'il y a urgence à intervenir pour éviter une aggravation subséquente » et que « Il est clair que les garde-corps souillés, les façades endommagées, les seuils des portes-fenêtres endommagés, les*

volets-roulants endommagés, les châssis endommagés devront être remplacés et que les finitions intérieures dues aux infiltrations sont à refaire également » ».

Le Tribunal est donc amené à décider sur la nature et l'étendue des travaux de réfection et, par la même, au sujet des coûts de réparation, bien qu'en l'espèce, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) réclame une réparation en nature.

Il est constant en cause que les mesures de remède proposées par les experts unilatéraux entraînent des travaux et coûts d'une envergure moindre que les mesures de réfection proposées par l'expert judiciaire.

Il y a donc opposition entre deux intérêts légitimes, à savoir celui des responsables des dommages litigieux de n'avoir à exposer que le moindre coût et, par opposition, celui du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) d'avoir une réparation intégrale de leur dommage avec exclusion sinon minimisation maximale du risque d'apparition de nouveaux désordres.

C'est dans cette optique que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) demande l'entérinement des conclusions FISCH tandis que celles-ci sont contestées par les autres parties.

Dans ce contexte, la société SOCIETE1.) reproche à l'expert judiciaire d'avoir prévu la mise en place d'un « *revêtement de terrasse plus coûteux que celui existant actuellement* ».

Le Tribunal ne partage pas cet avis puisque, comme il l'a déjà été dit ci-dessus dans le cadre de la couverture par l'assureur, la « *notice descriptive des travaux et fournitures* » prévoit, à titre de « *sols des balcons terrasses et loggias* » un « *carrelage ou dallage sur plots format et teinte au choix de l'architecte* ».

Ainsi, il faut admettre que la société SOCIETE1.) a eu le choix entre deux méthodes et qu'il s'est révélé par après qu'elle a utilisé la « *moins bonne* », ceci vraisemblablement pour des raisons pécuniaires.

Il faut donc retenir que l'expert FISCH n'est pas arrivé à une idée toute nouvelle, mais qu'il a certainement pris en compte la notice précitée, tout en considérant qu'une remise en l'état à l'identique n'est pas possible notamment au vu de la configuration des lieux.

Les critiques dirigées à l'encontre des conclusions de l'expert FISCH, telles que contenues dans les courriers adressés audit expert par Maître Claude SPEICHER et réitérées en la présente instance et se basant essentiellement sur le rapport unilatéral KINTZELE, se trouvent réfutées avec succès par l'expert judiciaire qui y a pris position dans ses courriers et, notamment, dans celui, précité, du 19 février 2014.

Il n'est pas déterminable pour quelle raison la société SOCIETE1.) soutient que l'expert FISCH aurait « *abandonné la version concernant les « dalles sur plots »* », ledit expert ayant fourni toutes les explications nécessaires dans ses courriers et, notamment, dans celui du 16 septembre 2013.

Le cas échéant, le fait que l'expert FISCH a précisé, dans son courrier précité du 16 septembre 2013, qu'il ne devrait pas nécessairement y avoir emploi de « *dalles dont l'épaisseur est de l'ordre de 30 mm* » mais que l'utilisation de « *nattes drainantes* » serait également concevable ne saurait être considéré comme abandon de la méthode de remise en état qu'il préconise, les dalles et les nattes devant être considérées comme équivalentes dans ce contexte, sous réserve d'une éventuelle répercussion sur le coût final des travaux de réfection.

Afin d'être complet, le Tribunal retient qu'il n'y a pas de contradiction entre les affirmations faites par l'expert FISCH suivant lesquelles, d'une part, une étanchéité liée de type AQUAFIN pourrait être utilisée, en principe, à l'extérieur et, d'autre part, ce système ne serait cependant pas adapté à la situation de l'espèce au vu de la configuration des lieux.

Au vu des conclusions concluantes et concordantes présentées par l'expert FISCH et qui ne se trouvent pas énervées par les avis des autres hommes de l'art, le Tribunal retient qu'il y a lieu de suivre la méthode de réfection telle que préconisée par l'expert judiciaire.

Dans la mesure où il résulte des conclusions de l'expert FISCH et, notamment, de celles contenues dans son courrier du 28 mai 2013, que « *le bardage en bois n'est pas dûment ventilé, il y a lieu de retenir qu'il subsiste une malfaçon substantielle qui est de nature à constituer une zone préférentielle pour les lépismes* », d'autant plus que « *des champignons sont également à observer en face inférieure du bardage* », et au vu des constatations faites lors de la visite des lieux, le Tribunal retient qu'il doit également y avoir réfection à ce niveau.

Dans ce contexte, il convient d'ailleurs de rappeler le principe suivant lequel, d'une part, les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts si leur conscience s'y oppose et, d'autre part, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'Appel, 22 octobre 1997, Pasicrisie 30, page 281), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Dans la mesure où c'est la méthode de réfection préconisée par l'expert judiciaire qui est à suivre et compte tenu ce qu'il n'y a pas nullité du contrat d'assurance ni exclusion de garantie en vertu des articles 5H) et 5A) du contrat d'assurance, et sous réserve de ce qui doit encore être décidé au sujet de l'éventuelle exclusion de garantie de l'assureur en raison des faits commis par SOCIETE5.) (article 5L)), volet pour lequel un sursis à statuer a été prononcé, le Tribunal est d'ores et déjà amené à se prononcer sur la demande subsidiaire de la société SOCIETE2.) en vue d'un partage des coûts, l'assureur estimant qu'une partie des frais serait à supporter par les sinistrés eux-mêmes dont le dommage devrait être réparé, sans qu'ils ne

puissent subir aucune perte ni faire aucun profit, ces conclusions rejoignant celles de la société SOCIETE1.) dans ce contexte.

L'assureur estime que la réparation avec un dallage sur plots entraînerait un enrichissement sans cause des demandeurs dans la mesure où ceux-ci auraient dû supporter un supplément de prix si les travaux avaient été correctement effectués dès l'origine.

Le cas échéant, le procédé de réfection serait susceptible d'entraîner « *une amélioration des lieux* » imposant aux propriétaires de supporter une partie des coûts.

Le Tribunal ne suit pas cette argumentation pour les motifs suivants :

- il résulte de la notice descriptive précitée que le dallage sur plots était une option au choix du promoteur-vendeur et qu'aucune des deux options n'aurait impliqué soit une augmentation, soit même une diminution du prix des appartements,
- si donc il y avait mise en place d'un dallage sur plots dès le début, l'apparition des désordres constatés aurait certainement pu être évitée sinon réduite, les frais épargnés en raison de la mise en place d'une étanchéité liée avec carrelage étant certainement inférieurs à ceux à exposer dans le cadre de la réfection ordonnée, la société SOCIETE1.) étant seule responsable de son choix consistant à utiliser la méthode la moins adaptée au vu de la configuration des lieux,
- si l'exécution des travaux de réfection entraîne avec certitude une amélioration des lieux en ce sens que les sinistrés pourront enfin profiter pleinement, après tant d'années, de leurs balcons et de l'intérieur de leurs appartements, dont certains sont affectés de moisissures et de traces d'humidité (voir les photos de l'appartement d'PERSONNE3.)), il n'est nullement établi voire plus qu'improbable qu'il y ait une amélioration au sens d'une plus-value au profit des différents propriétaires, les responsables étant tenus à une réparation intégrale du dommage qu'ils ont causé sinon couvert.

Dans cet ordre d'idées, le Tribunal ne retient pas non plus l'argumentation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle les copropriétaires n'auraient pas tout fait pour limiter leur dommage en s'abstenant à faire intervenir la société SOCIETE4.) sur les balcons alors sinistrés en 2008 déjà et que, partant, au vu de l'inactivité de la copropriété, une réparation en nature intégrale, telle que sollicitée, serait techniquement et juridiquement impossible.

En effet, compte tenu de ce que la méthode de remède proposée par les experts unilatéraux, consistant en une réparation à l'identique, a été écartée pour être inadaptée à remédier aux désordres constatés, ceci notamment en vertu de la configuration des lieux, le Tribunal admet que l'intervention proposée à l'époque par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) n'aurait pas éliminé les causes de ces désordres, mais aurait seulement retardé l'apparition de nouveaux dégâts.

Il n'y a donc pas lieu de tenir une quelconque conséquence préjudiciable pour les sinistrés du fait de ne pas avoir fait intervenir la société SOCIETE4.) en 2008 mais d'avoir insisté sur une réparation intégrale.

Afin d'être complet, le Tribunal retient que les travaux à exécuter dans le cadre de la réfection des balcons et du bardage en bois sont les suivants, ladite énumération n'étant pas à considérer comme limitative :

- Elimination des revêtements de sol en carrelage et remplacement de ces derniers par un dallage drainant,
- Modification des balcons de façon à les munir d'un avaloir réalisé par carottage,
- Démontage des éléments en bois de la façade et modification des tablettes de façon à ce que le débordement soit d'au moins 50 mm,

ces mesures étant prévues dans le compte rendu de la réunion contradictoire du 26 février 2010 établi par l'expert FISCH en date du 8 mars 2010.

- Mise en place d'un dallage sur plots avec une étanchéité traditionnelle disposant de remontées conformes aux règles techniques,
- Installation de gouttières et de descentes d'eau,
- Décapage et rénovation des enduits de façade au niveau des zones endommagées,
- Dépose et réinstallation du bardage en bois avec une ventilation adéquate,

ces mesures étant prévues dans le rapport d'expertise FISCH du 2 décembre 2010 qui prévoit encore, dans ce contexte, l'exécution des travaux spécifiques suivants :

- « *Modification balcons: Décapage revêtements de sol existant chape incluse, Décapage socle façade, Pose isolation socle en FOAMGLAS, Préparation support, Mise en œuvre étanchéité classique avec remontées selon les règles de l'art, Pose dallage sur plots, Pose gouttières, Pose gargouilles* »,
- « *Réparation façades : Dépose bardage, Remise en œuvre bardage bois* »,
- « *Réparation intérieurs : Réfection pans abîmés* »,
- « *Divers : Mise en œuvre échafaudage, Elimination déchets, Installation chantier, Coordination* »-

- Assainissement complet des balcons incluant les revêtements et l'évacuation des eaux pluviales suivant la procédure de remise en état suivante :

« Phase I : Dans une 1^{ère} phase, il y a lieu d'éliminer les revêtements existants (carrelage, Aquafin, chape) et de nettoyer et d'égaliser les dalles des balcons.

Phase II : Afin d'assurer l'évacuation ordonnée des eaux pluviales, les avaloirs DN70 sont à mettre en œuvre moyennant carottage. Des entailles au niveau des ceintures afin de faire office de trop-plein sont également à prévoir.

Phase III : Une membrane est à mettre en œuvre et à fixer moyennant des solins adéquats. L'utilisation de membranes de type ALWITRA peut présenter l'avantage d'une mise en œuvre plus aisée. Le support ainsi préparé pourra dès lors recevoir tout type de revêtement drainant »,

lesdites mesures étant prévues dans le courrier de l'expert FISCH du 31 décembre 2012 (dénommé « 2^e rapport de l'expert FISCH » par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) qui prévoit encore, dans ce contexte, l'exécution des travaux spécifiques suivants :

- « Travaux préparatoires : Mise en œuvre échafaudage, Démontage garde-corps, Nettoyage main-courantes, Entreposage »,
- « Travaux de démolition : Démolition des revêtements existants, Evacuation des déchets, Nettoyage surface »,
 - « Assainissement : Carottages 200 mm, Fourniture et mise en œuvre avaloirs, Découpe trop-pleins, Fourniture et mise en œuvre égalisation, Fourniture et pose membrane, Fourniture et pose tôles de raccord pour ALWITRA, Fourniture et pose solin, Fourniture et pose descentes d'eau, Fourniture et pose bavettes pour ossature »,
 - « Travaux sur enduits : Redressements enduits, redressements bardage bois »,
 - « Revêtement de sol » : Fourniture et pose revêtement sur plots (dalles béton) »,
 - « Redressements défauts intérieurs : Divers, Installation de chantier, Coordination des travaux ».

Dans ce contexte, il convient encore de tenir compte de ce que l'expert FISCH

- dans son courrier du 28 mai 2013, a, entre autres, exigé « une évacuation ordonnée des eaux de surface soit par moyen d'une gouttière, soit par moyen d'un larmier »,
- dans son courrier du 16 septembre 2013, a soutenu qu'« il m'est important de soulever que la mise en œuvre d'un revêtement drainant n'implique pas forcément le recours à des dalles dont l'épaisseur est de l'ordre de 30 mm, mais que le recours à des nattes drainantes telles que GUTJAHR TerraMAXX PF permet la pose drainante d'un carrelage d'une épaisseur de 11 mm », la nature exacte du revêtement à choisir étant à déterminer par l'expert judiciaire,
- se rallie aux conclusions de l'expert KINTZELLE suivant lesquelles « il est clair que les garde-corps souillés, les façades endommagées, les seuils de portes-fenêtres endommagés, les volets-roulants endommagés, les châssis endommagés devront être remplacés et que les finitions intérieures dues aux infiltrations sont à refaire également ».

Lesdits travaux, valant réparation en nature des dommages causés, sont à effectuer suivant les instructions et sous la surveillance de l'expert Romain FISCH et dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement, compte tenu de l'approche des congés collectifs ainsi que de la détérioration des conditions météorologiques par après.

En cas d'inexécution des travaux dans le délai ainsi imparti, il y a lieu d'autoriser d'ores et déjà la partie demanderesse à faire effectuer ces travaux par des corps de métier de son choix avec récupération des frais y afférents sur simple présentation des factures des corps de métier ainsi employés.

Contrairement à l'avis de la société SOCIETE1.), cette autorisation subsidiaire ne s'analyse pas en une demande en réparation par équivalent, mais constitue une sanction civile pour le cas où le promoteur n'exécuterait pas respectivement ne ferait pas exécuter les réparations en nature dans le délai imparti.

Dans cet ordre d'idées, il n'y a pas lieu de renvoyer le dossier devant l'expert en vue du calcul du coût de la remise en état, la société SOCIETE1.), tout comme les autres responsables, ayant tout intérêt à (faire) procéder aux travaux de réparation en nature ainsi retenues.

Dans la mesure où l'autorisation ainsi donnée a déjà un effet contraignant pour la société SOCIETE1.), il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation principale tendant à la réparation en nature d'une astreinte journalière.

X) Quant aux indemnités de procédure :

Comme il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) ses frais non compris dans les dépens, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure à concurrence de 3.000.- EUR.

Comme la condition d'iniquité précitée n'existe pas dans le chef de la société SOCIETE1.), celle-ci est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société SOCIETE4.).

De même, au vu de l'issue de la demande dirigée à son encontre, la société SOCIETE4.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Compte tenu de ce que la question d'une éventuelle exclusion de garantie n'a pas encore été entièrement tranchée, il y a lieu de surseoir à statuer sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure que s'adressent réciproquement le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et la compagnie d'assurance SOCIETE2.).

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'Arrondissement de DIEKIRCH, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

statuant en continuation du jugement numéro 82/2012 du 19 juin 2012 ;

entérine les conclusions de l'expert judiciaire Romain FISCH ;

déclare fondée la demande de réparation en nature introduite par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.A. ;

partant, **condamne** la société SOCIETE1.) S.A. à réaliser à ses frais les travaux de remise en état tels que préconisés par l'expert judiciaire, ceci sur tous les balcons de la résidence « RESIDENCE1.) », dans un délai de six mois à compter de la signification du présent jugement ainsi que suivant les instructions et sous la surveillance de l'expert Romain FISCH ;

dit que, dans ce contexte, il y a lieu d'exécuter les travaux de remise en état plus amplement définis dans la motivation du présent jugement ;

à défaut d'exécution desdits travaux de réparation en nature dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) à faire effectuer ces travaux de remise en état par des corps de métier de son choix, les frais y afférents étant récupérables sur simple présentation des factures des corps de métier y employés ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation à une réparation en nature d'une astreinte journalière ;

déclare partiellement fondée la demande en intervention dirigée par la société SOCIETE1.) S.A. à l'encontre de la société SOCIETE4.) S.A. ;

dit que la société SOCIETE4.) S.A. doit tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) S.A. de la condamnation intervenue à l'égard de cette dernière au profit du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) à concurrence de la moitié ;

condamne la société SOCIETE1.) S.A. à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) une indemnité de procédure de 3.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ;

déboute la société SOCIETE1.) S.A. de la demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société SOCIETE4.) ;

déboute la société SOCIETE4.) S.A. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.A. ;

reçoit la demande en intervention dirigée par la société SOCIETE2.) S.c.r.l. à l'encontre de l'association sans but lucratif SOCIETE5.) en la pure forme ;

avant tout autre progrès en cause :

invite les mandataires des parties concernées à conclure plus amplement au sujet de la recevabilité de ladite demande en intervention au vu de la prescription invoquée par l'a.s.b.l. SOCIETE5.), conformément à ce qui a été dit à ce sujet dans la motivation du présent jugement ;

au stade actuel de la procédure et dans l'attente des conclusions supplémentaires à fournir :

sursoit à statuer sur le moyen d'exclusion de garantie invoqué par la société SOCIETE2.) S.c.r.l. sur base de l'article 5L) du contrat d'assurances ;

sursoit à statuer sur le sort de la demande dirigée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) à l'égard de la société SOCIETE2.) S.c.r.l. ;

sursoit à statuer sur la demande en garantie dirigée par la société SOCIETE1.) S.A. à l'encontre de la compagnie d'assurances SOCIETE2.) S.c.r.l. ;

sursoit à statuer sur les demandes en obtention d'une indemnité de procédure que s'adressent réciproquement le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE RESIDENCE1.) et la société SOCIETE2.) S.c.r.l. ;

réserve les droits des parties et le surplus ;

refixe l'affaire à la conférence de mise en état de Madame le vice-président Michèle KRIER du mardi, le 17 novembre 2015.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Annette GANTREL, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du greffier Alain GODART.

Le Greffier
- Alain GODART -

La Présidente du Tribunal
- Annette GANTREL -