

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/7793/2016

ACJC/1581/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 13 NOVEMBRE 2018

Entre

A _____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 10^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 16 mars 2018, comparant en personne,

et

1) COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE
1_____ SIS B_____ [allée] 2_____, sise _____ (GE),

2) COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE
3_____ SIS B_____ [allée] 4_____, sise _____ (GE),

intimées, comparant toutes deux par Me Delphine Zarb, avocate, rue du Conseil-Général 11, 1205 Genève, en l'étude de laquelle elles font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12.12.2018.

EN FAIT

A. Par jugement JTPI/4292/2018 du 16 mars 2018, reçu par A_____ SA le 21 mars 2018, le Tribunal de première instance a notamment condamné A_____ SA à procéder à la réfection de l'étanchéité des balcons des immeubles 1_____ et 3_____, sis au 2_____ et 4_____, rue B_____ dans un délai de 90 jours à compter de l'entrée en force du jugement (ch. 3 du dispositif) et à procéder à la réfection de l'écoulement de l'eau de pluie des balcons des immeubles 1_____ et 3_____, sis au 2_____ et 4_____, rue B_____, dans un même délai (ch. 4), a mis à charge de A_____ SA, les frais judiciaires, arrêtés à 20'900 fr. et compensés avec les avances fournies par les parties (ch. 5), condamné A_____ SA à verser à la Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble 1_____ sis rue B_____ [allée] 2_____ et à celle de l'immeuble 3_____ sis rue B_____ [allée] 4_____, prises conjointement et solidairement, 20'700 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires (ch. 6) ainsi que 10'000 fr. à titre de dépens (ch. 7) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 8).

B. a. Le 3 mai 2018, A_____ SA a formé appel de ce jugement concluant principalement à ce que la Cour l'annule et renvoie la cause au Tribunal en lui enjoignant d'ordonner une expertise judiciaire concernant l'existence de défauts, ainsi que les éventuels travaux de réfection nécessaires et leur durée, et déboute ses parties adverses de toutes leurs conclusions. Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour ordonne elle-même l'expertise en question. Plus subsidiairement, elle a conclu à ce que le délai pour procéder aux travaux de réfection ordonnés par le Tribunal soit porté à 5 mois dès l'entrée en force du jugement, sous réserve de conditions météorologiques favorables, le tout avec suite de frais et dépens.

Elle a produit deux pièces nouvelles.

b. Le 27 août 2018, les intimées ont conclu à la confirmation du jugement querellé avec suite de frais et dépens.

c. Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions.

d. Elles ont été informées le 11 octobre 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier.

a. La Communauté des copropriétaires de l'immeuble 1_____, sis B_____ [allée] 2_____ regroupe les propriétaires des appartements sis à l'adresse précitée.

La Communauté des copropriétaires de l'immeuble 3_____, sis rue B_____ [allée] 4_____, regroupe les propriétaires des appartements sis à l'adresse précitée.

b. Les appartements des deux communautés susmentionnées ont été acquis sur plan dans le cadre d'une promotion immobilière conduite par C_____ SA, laquelle était contractuellement chargée par les acheteurs, de réaliser l'ouvrage.

Le contrat conclu entre les acheteurs et C_____ SA mentionne que la planification et la réalisation des immeubles étaient sous-traitées à la société sœur de cette dernière, à savoir D_____ SA devenue par la suite A_____ SA.

c. Les contrats conclus par les acquéreurs des différents appartements en PPE avec C_____ SA, intitulés "*Contrat d'entreprise totale*", suivent tous un même modèle-type.

Ils renvoient en leurs articles 2 à divers documents contractuels annexés, notamment à des conditions générales, des descriptifs de travaux et des plans, qui font partie intégrante des contrats.

La norme SIA 118, les conditions techniques des autres normes en vigueur au moment du dépôt des demandes d'autorisation de construire ainsi que les dispositions du code des obligations suisse font également partie des contrats d'entreprise totale conclus, mais uniquement à titre subsidiaire et pour autant que ces normes n'entrent pas en contradiction avec le reste de la documentation contractuelle (art. 2.2 des contrats d'entreprise totale).

Les contrats d'entreprise totale conclus entre les acquéreurs des appartements en copropriété et C_____ SA prévoient, en outre, à leur article 11, intitulé "Garantie de construction" que, le jour de la remise des clés, le vendeur, soit C_____ SA, transférera à l'acquéreur, à l'exclusion de toute autre garantie (dans les limites de l'article 199 du Code des obligations), tous les droits de recours qui découleront pour lui du contrat de sous-traitance passé avec A_____ SA pour la planification et la réalisation de l'ouvrage. Par conséquent, l'acquéreur s'adressera exclusivement à cette dernière pour tous les travaux de retouches et de garantie à exécuter dans ses locaux (art. 11.1).

Les garanties fournies par A_____ SA couvrent les défauts apparents pour une durée de 2 ans et les défauts cachés pour une durée de 5 ans, à compter de la date de réception des locaux (art. 11.2).

d. Le chantier a débuté le 15 février 2010 et s'est achevé le 1^{er} novembre 2012.

e. Par courriel du 8 décembre 2012, E_____, propriétaire d'étage de la B_____ [allée] 2_____, a signalé à A_____ SA, photos à l'appui, des problèmes d'écoulement de l'eau pluviale sur son balcon :

"Nous avons compris le principe, cependant, dans notre cas cela ne fonctionne pas car pas de pente, juste une rigole dans le béton qui conserve l'eau et la rend

stagnante avec tout ce que cela peut comporter, moisissures, odeurs, détérioration et peu hygiéniques ... Et difficile pour nous d'envisager d'équiper notre balcon (bois, tek...)".

f. Le 11 décembre 2012, A_____ SA, sous la plume de son chef de projet F_____, a répondu que les tolérances SIA pour l'exécution d'une rigole en béton avaient été respectées. La seule solution au problème constaté par E_____ était de recharger en béton la rigole (de quelques millimètres), afin que l'eau puisse être dirigée de chaque côté du balcon vers les points d'écoulement. Il convenait d'attendre la venue du printemps et la fin des emménagements des appartements afin de vérifier l'évolution du problème.

g. En début d'année 2013, plusieurs autres propriétaires d'étages se sont plaints de problèmes en lien avec l'écoulement des eaux de pluie sur leurs balcons.

h. Le 21 janvier 2013, A_____ SA leur a répondu qu'elle avait exécuté les rigoles des balcons conformément au descriptif des travaux contractuels et que les différences dimensionnelles à l'intérieur des rigoles étaient conformes aux tolérances des normes de construction en vigueur.

i. Le 24 avril 2013, A_____ SA a informé les Communautés des copropriétaires n° 2_____ et 4_____ qu'elle allait procéder à une intervention sur les immeubles avant fin juin 2013 pour faire suite aux diverses correspondances concernant les problèmes des dégorgeoirs dans les angles des immeubles.

Elle prévoyait de poser un joint "Néo-ferma" sur le sol des balcons d'angle et de percer les joints des autres balcons pour aération.

Les travaux précités ont été effectués.

A_____ SA a relevé à cet égard, dans un courrier du 10 septembre 2014, que son intervention faisait suite à la plainte de plusieurs acquéreurs concernant la venue d'eau en façade de leurs balcons. L'intervention avait eu pour but d'éviter l'accumulation d'eau entre les joints tyokol sur les balcons en effectuant un percement du joint. Il s'agissait d'éviter que l'eau ne stagne entre les 2 joints tyokol et que la surcharge ne se déverse en façade.

j. Les 11 et 19 décembre 2013, les régies administratrices des Communautés des copropriétaires n° 2_____ et 4_____, ont adressé chacune à A_____ SA un courrier de même teneur, aux termes duquel elles signifiaient à cette dernière un avis de défaut relatif à l'évacuation de l'eau sur les balcons de l'immeuble. Elles avaient constaté que, contrairement aux plans qui leur avaient été remis, les balcons ne présentaient pas de pentes en direction de la cunette en bord de dalle, mais parfois même des contre-pentes ramenant l'eau en direction de la façade, la laissant pénétrer derrière l'isolant et laissant présager des problèmes thermiques et de vieillissement précoce de la façade.

La cunette (rigole) en bord de dalle ne comportait, par ailleurs, aucune pente en direction des chutes verticales, laissant l'eau stagner et provoquant à terme des problèmes de vieillissement précoce du béton (gel, dégel, infiltrations, etc.).

A_____ SA était sommée de remédier dans les plus brefs délais à ces problèmes. Une méthode de réparation ainsi qu'une planification détaillée était attendue avant le 15 janvier 2014.

k. Le 14 décembre 2013, le comité de gestion de la Communauté de copropriétaires n° 2_____ a notamment adressé à A_____ SA 26 avis de défauts relatifs à l'évacuation de l'eau sur les balcons de l'immeuble 1_____, signés par 26 propriétaires. Un tableau récapitulatif des divers défauts ainsi qu'un dossier de photos étaient joints à cet envoi. A_____ SA était invitée à proposer une solution avant le 15 janvier 2014.

Chaque propriétaire d'étage a ainsi signé un formulaire indiquant le type de défaut dont son balcon était affecté. 24 propriétaires se plaignaient de stagnation d'eau sur leur balcon, 8 propriétaires se plaignaient d'infiltrations dans le mur et/ou depuis le joint de dilatation, 13 se plaignaient de chute d'eau du balcon supérieur et/ou de la gargouille, et cinq autres personnes se plaignaient respectivement des défauts suivants : humidité attaquant le parquet proche de la baie vitrée, grille d'évacuation enlevée ne permettant pas l'évacuation, fissure dans la dalle de balcon, trou dans le balcon supérieur entraînant une chute d'eau marron qui tachent les parois et le balcon, formation de trous dans le balcon et fuite d'eau au niveau des percements au plafond.

l. Les propriétaires d'étages ont mandaté la société G_____ SARL, soit pour elle H_____, maître couvreur et expert de l'enveloppe du bâtiment, afin que celle-ci détermine l'origine du problème d'écoulement de l'eau de pluie.

Dans son rapport, rendu le 16 septembre 2014, H_____ relève, en substance :

- que les balcons construits en béton étaient amarrés ponctuellement à la façade pour couper le pont thermique;
- que le défaut majeur affectant les balcons consistait en ce que la pente de ceux-ci vers l'extérieur du bâtiment était insuffisante, ne présentant qu'une inclinaison moyenne de 0.85%, contre 1,5% de pente minimale selon la norme applicable;
- que cette absence de pente avait pour effet la formation de flaques d'eau pénétrant dans le béton en raison de sa microporosité;
- que, compte tenu de la pente insuffisante, la carbonation du béton, "communément nommée le cancer du béton", ne pouvait être évitée;

-
- que comme les balcons étaient en béton brut sans étanchéité, ni raccord d'étanchéité contre l'isolation périphérique, l'eau qui stagnait sur les surfaces en l'absence de pente, passait également à l'étage inférieur contre la façade par les coupures thermiques (dans l'isolation périphérique);
 - que les joints de dilatation au mastic mis en place comme étanchéité entre les dalles et censés en théorie supporter la déformation et les mouvements du bâtiment, s'étaient décollés au droit des lèvres ou sur le côté, en raison de ce que le béton ou produit de lissage n'avait pas résisté aux efforts de traction produits par le mastic;
 - que compte tenu de ces fissures, les joints n'étaient non seulement plus étanches à l'eau qui pénétrait au travers, mais – toujours compte tenu de l'absence de pente du balcon – conduisaient l'eau dans l'isolation périphérique du bâtiment, l'eau ressortant au plafond de l'étage inférieur;
 - que la pente des rigoles encastrées dans le béton en bout de balcon (censées prévenir les débordements et acheminer l'eau vers les écoulements) était inexistante, alors qu'elle devait présenter une inclinaison minimale de 0.5% selon la norme de Suissetec; que compte tenu de l'inclinaison qui devait exister, et vu l'éloignement des naissances entre elles, les rigoles devaient présenter au point bas une profondeur de 7 à 8 cm, alors qu'elles ne présentaient en l'état qu'une profondeur constante de 2 cm;
 - que "l'implanité" des dalles de béton constituant les balcons faisait par ailleurs que l'eau stagnait dans la rigole;
 - que les écoulements d'eau (coulés dans les dalles en béton) de l'attique étaient sous-dimensionnés et ne répondaient pas à la norme SN 592'000 "Evacuation des eaux des biens-fonds";
 - que les balcons des étages inférieurs ne présentaient pas un nombre de naissance/tuyaux d'évacuation (écoulements) adapté au pourtour du bâtiment;
 - que les grilles posées sur les tuyaux d'évacuations d'eau au niveau des écoulements réduisaient encore de 50% la capacité d'évacuation d'eau;
 - que ces tuyaux n'étaient, par endroit, pas à fleur avec la rigole, créant des arrêts d'eau;
 - que certes, des dégorgeoirs avaient été placés après la fin des travaux sur les balcons d'angles afin d'améliorer l'évacuation d'eau et d'éviter les débordements, mais cela n'avait pas résolu le problème, la cascade d'eau ne faisant que se décaler de 30 centimètres à l'extérieur;

-
- qu'il ne s'agissait pas d'une solution acceptable dès lors que l'eau dégoulinait sur les balcons du dessous pour terminer sa course sur le passage pour piétons.

En conclusion, le projet d'évacuation des eaux des immeubles n'avait pas été bien conçu: la pente n'était pas respectée, l'évacuation d'eau ne fonctionnait pas et il y avait des problèmes d'étanchéité.

Il n'était pas possible de corriger la pente des balcons dès lors que l'ensemble du bâtiment était concerné; il fallait ainsi s'orienter sur une solution de réfection axée sur une correction de l'évacuation d'eau et la mise à l'étanchéité des balcons. La solution de réfection suggérée par H_____ comprenait:

- la mise en place d'un encaissement sur tout le tour du bâtiment au niveau de l'attique et raccordé aux tuyaux de descentes existants afin de recueillir et d'évacuer l'eau tombant en cascade depuis cet étage sur les balcons inférieurs. Cette mesure permettrait de réduire de 60% le volume d'eau tombant sur les balcons des étages inférieurs en cas de pluie;
- la correction des naissances sur les balcons avec un système d'évacuation d'eau encastré de 3 cm pour améliorer l'évacuation d'eau des rigoles;
- la réalisation de joints de dilatation au mastic avec des bandes de résine synthétique souple ayant une adhérence supérieure au béton;
- la création d'un raccord d'étanchéité contre le bâtiment ou l'isolation périphérique permettant d'éviter que l'eau ne passe dans l'isolation;
- la suppression des dégorgeoirs d'angle et la pose, en lieu et place, d'un tuyau de descente en inox dur relié à chaque étage;
- d'éventuelles corrections par rabotage ou chargement aux niveaux des rigoles, dans l'hypothèse où de l'eau resterait par endroits stagnante.

m. Le 12 décembre 2014, les Communautés de copropriétaires n° 2_____ et 4_____ ont transmis à A_____ SA le rapport précité, à l'exception de la partie consacrée à la solution de réfection préconisée par ce dernier, lui demandant de confirmer sa prise en charge rapide des défauts constatés et de leur soumettre des propositions de solution.

n. Le 15 janvier 2015 A_____ SA a indiqué qu'elle contestait l'existence de défauts et rejetait toute les prétentions formulées à son encontre.

o. H_____ a établi deux rapports complémentaires, en date des 17 mars et 23 décembre 2015.

Le premier de ces rapports confirme que les balcons n'ont pas la pente qui est recommandée pour l'évacuation d'eau vers l'extérieur. Celle-ci stagnait contre la façade, passait dans l'isolation périphérique du bâtiment et descendait à l'étage inférieur par les coupures thermiques des dalles et par les séparations de dilatation. Elle s'infiltrait vers l'intérieur, à la reprise de la dalle, à cause de l'étanchéité qui n'était pas efficace.

Dans le second rapport complémentaire, après avoir procédé en présence d'un huissier judiciaire, à un sondage de la paroi au pied d'un des balcons du bâtiment 1_____, H_____ a constaté que le lé bitumineux utilisé pour réaliser le raccord d'étanchéité n'avait pas été appliqué conformément à la norme SIA 271 applicable en la matière (épaisseur et largeur de collage insuffisantes, absence d'étanchéité) et que les joints de séparation en mastic posés entre les dalles en béton des balcons ne garantissaient pas l'étanchéité de l'isolation périphérique.

La remise en état des balcons était estimée à 250'000 fr. hors taxes par immeuble, se décomposant comme suit :

- | | |
|--|------------------|
| – Sécurité –Echafaudages | 50'000 fr. (HT) |
| – Chéneaux carrés et descentes | 40'000 fr. (HT) |
| – Raccords résine façades | 110'000 fr. (HT) |
| – Rigoles et écoulements dans le béton | 15'000 fr. (HT) |
| – Joints de dilatation | 35'000 fr. (HT) |

Lors de son audition comme témoin par le Tribunal, H_____ a précisé que le montant précité ne comprenait pas le coût de l'enlèvement de l'isolation périphérique sur 30 centimètres et de son remplacement, ainsi que les travaux de peintures sur le crépi rustique qu'il faudrait refaire. Le coût de ces travaux complémentaires pouvait être estimé à 150'000 fr.

Il a ajouté que le percement des joints situés sous les dalles en béton des balcons effectué par A_____ SA n'avait pas permis de résoudre le problème car cela revenait à évacuer l'eau chez le voisin du dessous. Le résultat global était le même.

Le témoin H_____ a encore précisé que le plan produit sous pièce 30 par les Communautés des copropriétaires indiquait que la pente des balcons devait être de 1,5%.

p. Par demande déposée au Tribunal pour conciliation le 15 avril 2016, non conciliée le 12 septembre 2016 et introduite le 19 septembre 2016, les Communautés des copropriétaires n° 2_____ et n° 4_____ ont notamment

conclu, à titre principal à ce que A_____ SA soit condamnée à procéder à la réfection de l'étanchéité des balcons des immeubles «1_____» et «3_____», sis [allée] 2_____ et [allée] 4_____ rue B_____ et à la réfection de l'écoulement de l'eau de pluie des balcons précités, dans un délai de 60 jours dès l'entrée en force du jugement.

Elles ont fait valoir que l'ouvrage réalisé par A_____ SA était affecté de défauts. La pente des balcons était de 0,85%, soit inférieure au pourcentage de 1,5% prévu par la norme SIA 271 (art. 2.6.1.1 et 5.5.1) et par les plans détaillés de l'ouvrage, ce qui avait pour conséquence que l'eau stagnait sur les balcons. L'eau s'était ensuite infiltrée dans la façade causant des dégâts dans les appartements.

Contrairement aux normes applicables (norme SIA 271, norme SN 592'000 et directive "Suissetec"), les ouvertures d'évacuation de l'eau sur les balcons étaient en outre sous-dimensionnées et entravées par la présence de grilles, les tuyaux de descente des eaux n'étaient pas positionnés à fleurs de rigoles, les rigoles d'évacuation n'étaient pas assez profondes et ne comportaient pas de pente. Cela avait pour conséquence que l'eau de pluie ne s'évacuait pas par les écoulements mais débordait des balcons. Elle ruisselait en cascade sur les balcons des étages inférieurs, ce qui provoquait un fort bruit, dérangeant les habitants. Les joints de dilatation posés entre les dalles des balcons s'étaient décollés et avaient perdu leur étanchéité, de sorte que l'eau s'infiltrait dans l'isolation périphérique des bâtiments.

q. A_____ SA n'a pas déposé de réponse écrite à la demande dans le délai imparti par le Tribunal et ce dernier a rejeté la requête de prolongation de délai reçue après l'échéance dudit délai.

Lors de l'audience de débats d'instruction du 23 février 2017, A_____ SA a conclu au déboutement de ses parties adverses de toutes leurs conclusions. Elle s'est exprimée sur chacun des allégués de celles-ci. Elle a déposé des pièces et requis l'audition d'un témoin, à savoir F_____, son employé responsable du suivi du chantier litigieux.

r.a. Le Tribunal a interrogé en tant que parties, au sens de l'art. 191 CPC, I_____, employé de la régie administratrice de la B_____ [allée] 2_____ et J_____, employé de la régie administratrice de la B_____ [allée] 4_____, étant précisé qu'il s'agit de deux régies différentes.

Ces deux personnes ont confirmé les indications figurant dans la demande, notamment l'existence des défauts allégués et le fait qu'il n'y avait pas été remédié. Elles ont précisé que le percement des joints effectué par A_____ SA à l'angle de chaque balcon n'avait pas éliminé le défaut; l'eau continuait de couler vers l'extérieur, de stagner près de la façade de l'immeuble et de s'infiltrer à l'intérieur du bâtiment.

J_____ a ajouté que l'immeuble 3_____ était affecté des mêmes problèmes de stagnation d'eau et de reflux vers la façade que l'immeuble 1_____. Aucune infiltration d'eau à l'intérieur des appartements n'avait par contre été constatée pour cet immeuble, contrairement à l'immeuble 1_____. Le problème était cependant similaire, en ce sens que, par capillarité, l'eau était susceptible de remonter à travers le mur porteur et l'isolation.

r.b. Le Tribunal a en outre entendu deux témoins, à savoir H_____, expert privé, et F_____, employé de A_____ SA, responsable du chantier.

H_____ a confirmé la teneur de ses trois rapports.

r.c. F_____ a indiqué que des problèmes de stagnation d'eau lui avaient été signalés sur les balcons. Il avait alors créé des écoulements complémentaires dans les angles des balcons, avec des dégorgeoirs, dans le but d'éviter les débordements d'eau dans la rigole. Les balcons d'angles avaient bougé du fait de leur poids, ce qui avait eu pour effet que la rigole présentait une pente d'écoulement plus basse que celle du balcon.

Par la suite, A_____ SA avait également eu des réclamations pour des infiltrations d'eau du fait de l'eau qui revenait sur les façades depuis le balcon. Le joint reliant les différents balcons entre eux avait alors été percé, ce qui avait pour but de faire s'écouler l'eau vers l'extérieur.

Contrairement à ce qui était indiqué dans les rapports de H_____, la construction prévue n'impliquait pas le respect de normes d'étanchéité, dès lors qu'il s'agissait de béton brut. A_____ SA avait réalisé l'ouvrage selon le concept défini par les architectes.

En ce qui concernait la pente des balcons, il était vrai que la recommandation était de donner à cette pente une inclinaison vers l'extérieur de 1,5%, mais cette norme n'était pas applicable in casu car il était impossible de réaliser un balcon de ce type, soit un balcon en porte-à-faux avec une console isolante le tenant, en garantissant que la pente soit de 1,5%.

Les indications du descriptif des travaux avaient été respectées.

Le témoin a précisé ce qui suit "j'ai constaté un manque d'entretien sur les balcons. Il y avait de la poussière, des feuilles, des excréments d'animaux (...) les grilles n'étaient selon moi pas entretenues. (...) certains des copropriétaires avaient effectué des travaux sur la dalle du balcon. J'ai vu parfois des carrelages, parfois des claies en bois. Il y avait également des moquettes. Je ne dis pas que les problèmes d'entretien sont la cause des infiltrations mais cela aurait contribué à améliorer la situation. Par ailleurs j'avais proposé d'enlever le joint inférieur. Selon moi cela aurait évité que l'eau arrive contre la façade. L'eau se serait écoulee en revanche sur le balcon du dessous."

Selon le témoin : "le balcon n'était pas censé être étanche. En effet, il s'agit de béton brut et il n'y a pas de normes d'étanchéité".

s. Les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives aux termes de leurs plaidoiries finales tenues lors de l'audience du 9 novembre 2017.

Le Tribunal a gardé la cause à juger à l'issue de cette audience.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est atteinte, dès lors que le coût de réfection des immeubles litigieux, estimé à 400'000 fr., est largement supérieur à ce montant.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai de trente jours (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. b CPC) et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 La cause est soumise à la procédure ordinaire et à la maxime des débats, laquelle implique, pour les parties, l'obligation d'alléguer les faits à l'appui de leurs prétentions et d'offrir les preuves permettant d'établir ces faits (art. 219 et 55 CPC).

1.4 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC). En particulier, elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC). Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'appelante a produit des pièces nouvelles.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, in CPC, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelante, à savoir un schéma du calcul des surfaces des balcons litigieux et une attestation de son chef de projet, auraient pu être produites devant le Tribunal.

Contrairement à ce qu'allègue l'appelante, le fait que sa réponse ait été écartée par le Tribunal pour cause de tardiveté ne l'a pas empêchée de produire des pièces ni

de formuler des allégations. Elle a ainsi pu exposer sa position de manière détaillée lors de l'audience de débats d'instruction du 23 février 2017 et a déposé un chargé de pièces lors de cette audience.

Les pièces nouvelles produites par l'appelante sont par conséquent irrecevables.

3. Le Tribunal a retenu que l'existence des défauts allégués par les intimées, leur cause et le fait qu'il n'y avait pas été remédié étaient établis par les pièces du dossier, notamment par le rapport de H_____ étayé par des photographies et par les témoignages de ce dernier et de F_____. L'eau stagnait dans les rigoles et débordait de balcon en balcon en cas d'orage. La cause du problème résidait dans la pente insuffisante des rigoles d'évacuation et la dimension inadéquate des orifices d'évacuation. L'eau stagnait en outre contre les façades et s'infiltrait dans l'isolation périphérique du bâtiment, voire dans les appartements. Les trous effectués par l'appelante dans les joints entre les balcons n'empêchaient pas la stagnation et n'étaient pas une mesure adéquate puisque l'eau s'écoulait alors sur le balcon de l'étage inférieur. La cause du défaut était la pente insuffisante des balcons, conjuguée à un défaut d'étanchéité de ceux-ci et à des joints défectueux.

L'appelante fait valoir que le témoin F_____ n'a pas reconnu l'existence de défauts. Ce témoin avait déclaré que la stagnation de l'eau n'était pas un défaut, que cette question avait été résolue et que le descriptif des travaux avait été respecté. Les balcons étaient mal entretenus et des joints avaient été obstrués par les propriétaires au moyen de silicone. Aucune pente n'était prévue pour les balcons par les plans de l'ouvrage et la norme SIA à laquelle H_____ s'était référé n'était pas applicable. En outre, J_____ avait déclaré qu'il n'y avait pas d'infiltration d'eau dans le bâtiment E. L'instruction du dossier n'avait pas permis de déterminer quels travaux de réfection étaient nécessaires et dans quel délai ils pouvaient être mis en œuvre. L'expertise privée produite par les intimées était entachée de défauts évidents et reconnaissables (application de la mauvaise norme et mauvaise lecture des plans) de sorte que le Tribunal aurait dû, d'office, nommer un expert judiciaire.

3.1.1 Selon l'article 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le Tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile.

Conséquence essentielle du droit d'être entendu, le droit à la preuve, consiste à pouvoir démontrer la véracité des faits pertinents qui ont été allégués, par l'administration des moyens adéquats de preuve, requis en temps utile et en la forme prescrite (Message du Conseil fédéral du 28.6.2006 relatif au CPC, FF 2006 p. 6922).

Selon l'art. 183 al. 1 CPC, le Tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise.

L'expertise peut être ordonnée d'office même lorsque la maxime des débats s'applique, le juge devant toutefois faire preuve d'une certaine retenue (RUETSCHI, Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, n. 7 ad art. 183 CPC).

L'interrogatoire et la déposition d'une partie, prévus par l'art. 168 al. 1 let. f CPC sont des moyens de preuve objectivement adéquats prévus par la loi (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2).

3.1.2. L'art. 157 CPC prévoit que le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une expertise privée n'a pas la qualité d'un moyen de preuve, mais d'une simple allégation d'une partie (ATF 135 III 670 consid. 3.3.1, JdT 2011 II 564).

Seules doivent être prouvées les allégations qui sont expressément contestées. Si une partie ne conteste pas de manière motivée, mais seulement globale, les allégations factuelles précises contenues dans une expertise privée, celles-ci peuvent apporter la preuve de leur véracité si elles sont appuyées par des indices objectifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_318/2016 du 3 août 2016 consid. 3.2).

Dans la mesure où les déclarations de l'expert privé entendu comme témoin ne concernent pas directement ses propres perceptions, mais des conclusions qu'il a retirées, sur la base de ses perceptions, de faits d'expérience accessibles de manière générale et en tout temps, l'audition de l'expert privé n'est pas plus un moyen de preuve adéquat que l'expertise privée elle-même. Si toutefois le tribunal ne se fonde pas seulement sur le rapport et sur l'audition de l'expert privé, mais aussi sur les déclarations d'autres témoins et un e-mail, même l'expertise privée, à laquelle s'ajoutent des indices – établis par des moyens de preuves – peut apporter la preuve (arrêt du Tribunal fédéral 4A_309/2017 du 26 mars 2018 consid. 2.3.6).

3.1.3 En vertu de l'article 169 al. 1 ch. 1 de la norme SIA 118 – applicable in casu selon les documents contractuels -, en cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur n'élimine pas le défaut dans le délai que lui a fixé le maître, celui-ci peut persister à exiger la réfection de l'ouvrage, pour autant qu'elle n'entraîne pas de dépenses excessives (art. 368 al. 2 CO) par rapport à l'intérêt que présente l'élimination du défaut. Il a aussi le droit de faire exécuter cette réfection par un tiers ou d'y procéder lui-même, dans les deux cas aux frais de l'entrepreneur.

3.2.1 En l'espèce, l'existence des défauts allégués par les intimées, leur cause et le fait qu'il n'y a pas été remédié à ce jour sont établis par plusieurs moyens de preuve, dont l'administration a abouti à des résultats concordants.

L'existence des défauts ressort en premier lieu des photographies versées à la procédure. Les photographies annexées à l'avis des défauts donné à l'appelante le 14 décembre 2013 par les 26 copropriétaires de la B_____ [allée] 2_____ montrent la présence d'eau stagnante sur les balcons de l'immeuble litigieux ainsi que de débordements d'eau en cascade s'écoulant d'un balcon à l'autre. Les photographies annexées au rapport de l'expert privé laissent apparaître les mêmes problèmes. Elles attestent en outre des décollements des joints des balcons litigieux et du fait que les trous d'écoulement existants, protégés par une grille ne permettent pas l'évacuation de l'eau.

Il ressort en outre de ces images que de l'eau s'est infiltrée dans la façade, a pénétré dans l'isolation périphérique de l'immeuble et coule depuis les plafonds dans les étages inférieurs.

Les mêmes défauts en lien avec des infiltrations d'eau sont visibles sur les photographies du constat d'huissier judiciaire du 8 décembre 2015 produit par les intimés.

Les images figurant dans le rapport complémentaire de l'expert du 17 mars 2015 attestent de plus du fait que l'eau s'est infiltrée dans deux appartements situés au premier étage.

Ces photographies sont corroborées par les 26 déclarations concordantes des copropriétaires concernés, qui ont attesté, par documents signés, de l'existence des défauts constatés sur leurs balcons. Il n'y a aucune raison de mettre en doute la véracité de ces attestations écrites.

Les éléments de preuves qui viennent d'être énoncés sont corroborés par les déclarations concordantes des représentants des deux régies administratrices des copropriétés intimées, auditionnés par le Tribunal, en application de l'art. 168 al. 1 let. f CPC, après avoir été exhortés à répondre conformément à la vérité dans les formes prévues par l'art. 191 al. 2 CPC.

A cela s'ajoute que les constatations de l'expert privé mis en œuvre par les intimés confirment les éléments de preuves qui précèdent.

L'expertise du 16 septembre 2014 et les rapports complémentaires des 17 mars et 23 décembre 2015 sont clairs, complets et détaillés et leurs conclusions ont été confirmées sans ambiguïté par l'expert privé, entendu comme témoin par le Tribunal. Le raisonnement de l'expert privé détaille notamment de manière circonstanciée et convaincante les causes des défauts constatés et la manière d'y remédier.

L'appelante, s'appuyant sur les indications données par son employé, le témoin F_____, allègue que le descriptif des travaux ne prévoyait pas de pente pour le

balcon, contrairement à ce qu'a retenu l'expert. Ce grief est infondé car le plan produit sous pièces 30 par les intimées, daté du 17 novembre 2011, qui fait partie intégrante du contrat d'entreprise totale, prévoit bien que la pente des balcons doit être de 1,5%.

En indiquant que le mauvais entretien des balcons n'était pas la cause des infiltrations d'eau mais n'avait pas contribué à améliorer la situation, le témoin F_____ a, comme l'a retenu le Tribunal, reconnu l'existence des infiltrations en question.

En précisant que la suppression du joint inférieur aurait permis d'éviter que l'eau arrive contre la façade, le témoin a également admis la présence d'eau contre la façade.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le témoin en question n'a pas affirmé que le problème avait été réglé par la réalisation d'un écoulement supplémentaire. Il a au contraire concédé que la suppression du joint inférieur aurait eu pour conséquence que l'eau se serait écoulée sur les balcons des étages inférieurs.

Quant au prétendu mauvais entretien des balcons, contesté par les intimés, il n'est attesté par aucun élément de preuve concret. En toute hypothèse, le témoin F_____ a déclaré qu'il ne s'agissait pas là de la cause des infiltrations d'eau.

Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, J_____ n'a pas déclaré que l'ouvrage était exempt de défauts. Il a au contraire relevé que, même si aucune infiltration d'eau à l'intérieur des appartements n'avait pour le moment été constatée dans l'immeuble 3_____, le problème était similaire à celui de l'immeuble 1_____, en ce sens que, par capillarité, l'eau était susceptible de remonter à travers le mur porteur et l'isolation.

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir écarté l'affirmation du témoin F_____ selon laquelle, contrairement à ce qu'a retenu l'expert privé, la norme SIA 271 ne serait pas applicable s'agissant de béton brut, puisque les balcons en béton brut ne devraient, selon le témoin, pas être étanches.

A cet égard, l'expert privé expose dans son rapport du 23 décembre 2015, que, selon l'art. 2.6.2.6 de la Norme SIA 271 concernant l'étanchéité des bâtiments "une étanchéité en lé de bitume polymère doit être bicouches. (...) Dans le cas d'une étanchéité soudée en totale adhérence sur un support en béton, un lé d'étanchéité monocouche en bitume polymère d'une épaisseur nominale de 5 mm est nécessaire".

La contestation du témoin F_____, non étayée et très générale, ne suffit pas à remettre en cause la crédibilité de cette constatation de l'expert privé, précise et circonstanciée.

Au surplus l'appelante ne présente aucun grief précis contre les constatations de l'expert privé. Son affirmation toute générale selon laquelle cette expertise est "entachée de défauts évidents et reconnaissables" ne suffit pas pour remettre en question sa valeur probante, ce d'autant plus que, comme cela a été relevé, la fiabilité des constatations de l'expert privé est confirmée par d'autres éléments de preuve.

Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le Tribunal a retenu que l'existence des défauts allégués par les intimés et leur cause était prouvée sur la base des éléments de preuve figurant au dossier.

Le Tribunal n'avait ainsi aucune raison d'ordonner d'office une expertise judiciaire sur ces questions, étant souligné que, selon la doctrine, cette faculté doit être utilisée avec retenue.

Si l'appelante estimait qu'il était nécessaire d'administrer une telle expertise, il lui incombait de la requérir en temps utile et selon les formes prévues par la loi, conformément à l'art. 152 al. 1 CPC, ce qu'elle n'a pas fait.

3.2.2 Le Tribunal a jugé que, dans la mesure où les intimées avaient respecté les incombances prévues par la loi, elles avaient droit à la réfection des défauts précités, à savoir à "la mise en place d'un système d'évacuation des eaux pluviales efficace, ainsi qu'une mise à l'étanchéité conforme des balcons par rapport à la façade, afin d'empêcher les stagnations d'eau contre la façade". Le délai imparti pour ce faire à l'appelante a été fixé à 90 jours dès l'entrée en force du jugement, le délai de 60 jours proposé par les intimées étant trop court.

L'appelante fait valoir que le Tribunal aurait dû ordonner d'office une expertise judiciaire afin de déterminer quels travaux de réfection étaient nécessaires et dans quel délai ils devaient être exécutés. En tout état de cause le délai de 90 jours était trop court compte tenu de l'ampleur des travaux à effectuer et de la surface des balcons concernés. Il fallait en outre tenir compte des conditions météorologiques, une météo sèche et tempérée étant nécessaire afin de permettre une bonne réalisation, notamment de la résine. Un délai de 5 mois était approprié.

L'appelante n'a cependant formulé devant le Tribunal aucun allégué en relation avec la manière de réparer les défauts ou le délai dans lequel une telle réfection pourrait avoir lieu.

Elle n'a pas non plus contesté de manière circonstanciée les allégués de sa partie adverse sur ce point, allégués étayés, sur la question de la méthode de la réparation, par une expertise privée claire et détaillée.

Comme relevé ci-dessus, si l'appelante entendait faire administrer une expertise judiciaire sur ces questions, il lui aurait incombé de la requérir, ce qu'elle n'a pas fait.

En tout état de cause, une expertise judiciaire est un moyen de preuve destiné à prouver des allégués d'une partie, et ne se conçoit dès lors pas en l'absence d'allégués. L'appelante n'en ayant pas formulé devant le Tribunal, il n'y avait pas lieu d'ordonner d'expertise.

La requête d'expertise, formulée pour la première fois en appel par l'appelante, est ainsi à la fois tardive et infondée.

A défaut de critique motivée sur la méthode de réfection des défauts proposée par l'expert privé, que ce soit devant le Tribunal ou devant la Cour, l'appel doit être rejeté sur ce point.

L'appelante fait valoir pour la première fois en appel que le délai de 90 jours fixé par le Tribunal n'est pas un délai convenable au sens de l'art. 169 al. 1 ch. 1 de la norme SIA 118, car il est trop bref.

Ses allégués sur ce point ne sont cependant étayés par aucun élément de preuve.

Ce grief doit par conséquent également être rejeté.

Il ressort de ce qui précède que le jugement querellé doit être intégralement confirmé.

- 4.** L'appelante, qui succombe sera condamnée à tous les frais d'appel (art. 106 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires seront fixés à 15'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC) et compensés avec l'avance en 18'000 fr. fournie par l'appelante, acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC).

Le solde de l'avance en 3'000 fr. sera restituée à l'appelante.

Les dépens dus aux intimées seront fixés à 10'000 fr. débours et TVA inclus (art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par A_____ SA contre le jugement JTPI/4292/2018 rendu le 16 mars 2018 par le Tribunal de première instance dans la cause C/7793/2016-10.

Au fond :

Confirme le jugement querellé.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Met à charge de A_____ SA les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 15'000 fr. et compensés avec l'avance effectuée, acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à rembourser à A_____ SA le solde de l'avance versée en 3'000 fr.

Condamne A_____ SA à verser 10'000 fr. de dépens à la COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE 1_____ SIS RUE B_____ [allée] 2_____ et à la COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES DE L'IMMEUBLE 3_____ SIS RUE B_____ [allée] 4_____, prises conjointement et solidairement.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Monsieur Patrick CHENAUX, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Sandra MILLET, greffière.

Le président :

Laurent RIEBEN

La greffière :

Sandra MILLET

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.