



POUVOIR JUDICIAIRE

C/8776/2017

ACJC/457/2024

ARRÊT**DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre civile****DU JEUDI 28 MARS 2024**

Entre

A_____ **AG**, sise _____ [ZH], appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 5 décembre 2022, représentée par Me Olivier WEHRLI, avocat, PONCET TURRETTINI, rue de Hesse 8, case postale, 1211 Genève 4,

et

1) **FONDATION B**_____, sise _____ [GE], intimée, représentée par Me Michel D'ALESSANDRI, avocat, BUDIN & ASSOCIÉS, rue De-Candolle 17, case postale 166, 1211 Genève 12,

2) **C**_____ **SA**, sise _____ [GE], autre intimée, représentée par Me Sirin YUCE GIESS, avocate, rue De-Candolle 12, 1205 Genève,

3) **D**_____ **AG**, sise _____ (BE), autre intimée, représentée par Me Serge ROUVINET, avocat, rue De-Candolle 6, case postale 5256, 1211 Genève 11.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 12 avril 2024.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/14465/2022 du 5 décembre 2022, reçu le 7 décembre 2022 par A_____ AG, le Tribunal de première instance a condamné C_____ SA à verser 522'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013, à FONDATION B_____ (ci-après : B_____) (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ AG à verser ladite somme à C_____ SA (ch. 2), ainsi que 88'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 novembre 2017 (ch. 3), dit que les sûretés en 10'666 fr. 65 versées par la précitée le 28 mai 2021 lui seraient restituées par les Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 4), arrêté les frais judiciaires à 88'776 fr. 15, compensés par les avances fournies par les parties et mis à la charge de A_____ AG à hauteur de 80%, soit 71'020 fr. 95, et à la charge de B_____ à hauteur de 20%, soit 17'755 fr. 20, condamné en conséquence A_____ AG à verser 21'670 fr. 95 à la précitée, 35'685 fr. à C_____ SA et 280 fr. à D_____ AG, ordonné aux Services financiers du Pouvoir judiciaire de restituer 38'358 fr. 85 à B_____ (ch. 5), condamné A_____ AG à verser 24'000 fr. à la précitée, 24'000 fr. à C_____ SA et 20'000 fr. à D_____ AG à titre de dépens (ch. 7), condamné B_____ à verser 6'000 fr. à C_____ SA et 6'000 fr. à D_____ AG à titre de dépens (ch. 7), ordonné aux Services financiers du Pouvoir Judiciaire la restitution à C_____ SA de 10'666 fr. 65 payés à titre de sûretés (ch. 8) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 9).
- B.**
- a.** Par acte déposé le 23 janvier 2023 au greffe de la Cour de justice, A_____ AG a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu, principalement, au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions prises à son encontre, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal afin qu'il mandate un expert en parquets pour répondre à ses questions, figurant en annexe de son écriture, et diligente une contre-expertise confiée à un chimiste indépendant pour répondre à ses questions, figurant également en annexe de son écriture, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances.
- b.** C_____ SA, B_____ et D_____ AG ont chacune conclu au rejet de cet appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais judiciaires et dépens.
- Dans sa motivation, C_____ SA s'est en rapportée à justice quant aux arguments développés par A_____ AG dans son appel concernant le montant du dommage. A cet égard, elle a fait valoir qu'il n'existait pas de moins-value de l'ouvrage qu'elle avait livré. Si toutefois un dommage devait être retenu à ce titre, celui-ci devait être réduit par la Cour.
- c.** Dans leurs réplique et dupliques, A_____ AG, respectivement C_____ SA et B_____, ont persisté dans leurs conclusions.

d. Par avis du greffe de la Cour du 22 août 2023, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure :

a. B_____ est une fondation de droit suisse ayant pour but la construction et la gestion d'habitations saines, pratiques, confortables et à loyers modiques, destinées à loger des personnes ayant un revenu insuffisant pour supporter les loyers généralement admis, bien qu'elles se trouvent en pleine activité économique, ou dans le cas où elles seraient à la retraite.

b. La société C_____ SA est active dans le commerce de revêtements de sol, en particulier de parquets, comprenant notamment la vente, la pose ou l'activité en tant qu'entreprise générale.

c. A_____ AG est une société dont le but est le développement, la fabrication, l'application et le commerce de produits spécialisés et de machines spéciales et services pour l'industrie de la construction.

d. D_____ AG est une société active dans la fabrication et le commerce de peintures, adhésifs, produits de nettoyage et produits connexes.

e. Par contrat d'entreprise du 6 mars 2012, B_____ a adjugé à C_____ SA des travaux de revêtements de sol pour un montant de 918'000 fr. TTC, dans le cadre d'un projet immobilier tendant à la construction de cent-huit appartements dans trois immeubles sis chemin 1_____ nos. _____ à E_____ [GE]. Ce contrat prévoyait l'application de la norme SIA-118.

Il était convenu que la pose du parquet s'effectuerait entre mai 2012 et mars 2013 et l'imprégnation finale entre juillet 2012 et mai 2023, selon le planning établi par la direction des travaux, soit la société F_____ SA.

f. Par avenant audit contrat du 22 avril 2013, B_____ et C_____ SA ont convenu de travaux supplémentaires, soit la pose de barrières anti-humidité, pour un coût de 107'300 fr., portant le prix de l'ouvrage à un total de 1'025'300 fr.

g. Dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage qui lui a été confié, C_____ SA a commandé auprès de A_____ AG de la colle à parquets. Celle-ci lui a fourni, entre juillet 2012 et mai 2013, la colle A_____/3_____, ainsi que des barrières anti-humidité A_____/2_____.

C_____ SA a également commandé auprès de D_____ AG du vernis pour parquets, soit le D_____/4_____.

h. Par courriers des 13 et 14 juin 2012, suite à une visite du chantier, A_____ AG a fourni à C_____ SA des recommandations et instructions pour la pose des barrières anti-humidité.

i. L'achèvement des travaux s'est échelonné entre février et juin 2013, en fonction des différents immeubles, et les locataires ont immédiatement pris possession des appartements.

Lors de l'état des lieux d'entrée des locataires, la régie en charge de la gérance des immeubles a adressé aux entreprises concernées, dont C_____ SA, une liste des défauts constatés dans les appartements. Il était notamment apparu que le parquet de nombreux appartements présentait des remontées de colle entre les lattes, de sorte que ces zones se noircissaient.

j. Par courriel du 11 avril 2013, C_____ SA a informé A_____ AG avoir "à nouveau des problèmes de remontées de colle" dans un appartement.

Dans sa réponse du même jour, A_____ AG a demandé à C_____ SA si celle-ci avait pu analyser le rendu de l'appartement refait avec son propre vernis et de lui transmettre "le calcul des appartements refaits à ce jour".

k. Par courrier du 12 juin 2013, C_____ SA a transmis à A_____ AG la liste des appartements retouchés avec les métrés correspondants. Elle a indiqué que suite aux problèmes de remontées de colle observés sur le chantier lors de la dernière visite de A_____ AG, elle avait dû reponcer plusieurs appartements, afin de les livrer dans les délais impartis. Cette solution était toutefois provisoire, dès lors que de nouvelles remontées de colle apparaissaient dans un appartement déjà poncé.

Par courriel du 14 juin 2013, C_____ SA a informé A_____ AG de nouvelles remontées de colle dans un appartement. Ce problème étant important, elle souhaitait trouver une solution concernant la prise en charge financière des travaux de remise en état.

l. Les travaux se sont définitivement achevés dans tous les immeubles le 25 juin 2013. A cette date, C_____ SA a remis à B_____ une garantie en raison des défauts à première demande d'un montant de 88'000 fr. émise par [la compagnie d'assurances] G_____.

m. Par courriel du 25 novembre 2013, C_____ SA a indiqué à A_____ AG avoir reponcé un appartement avec le vernis de celle-ci et que le résultat était "pour l'instant correct (à surveiller)".

n. Par courriel du 17 décembre 2013, C_____ SA a informé A_____ AG de problèmes de décollement du parquet dans un appartement.

Il est admis que six appartements présentait des tels problèmes et que A_____ AG avait refait l'intégralité de ceux-ci.

o. Par courrier du 5 novembre 2014, C_____ SA a adressé à la régie une liste des appartements concernés par des remontées de colle, soit nonante-quatre en tout, comprenant également ceux touchés de manière peu significative. Cette liste faisait suite à la visite de tous les appartements en présence de la régie, A_____ AG et C_____ SA.

p. Par courriel du 7 novembre 2014, C_____ SA a informé F_____ SA de ce que "la moindre trace de remontée de colle entraînerait une réfection totale de l'appartement".

q. Le 5 décembre 2014, une séance concernant les défauts des parquets des appartements s'est tenue en présence notamment de la régie, B_____, C_____ SA, A_____ AG et F_____ SA.

Il ressort du procès-verbal de cette séance, établi par F_____ SA, que le décollement des parquets était dû à un problème lié au type de colle utilisé et que les remontées de colle au travers des lames du parquet étaient dues à une réaction chimique entre la colle du parquet et la vitrification. Cela provenait d'un problème de fabrication dans l'usine de A_____ AG.

En matière de "reconnaissance de prise en charge", il était relevé que les problèmes invoqués avaient été constatés "assez rapidement" et que C_____ SA s'était "immédiatement" mise en relation avec A_____ AG. Certains appartements, où le constat avait été fait rapidement, avaient pu être pris en charge juste avant l'emménagement des locataires. Par la suite, "avec le temps", il s'était avéré que le problème des remontées de colle commençait "à apparaître dans la majorité des appartements". "Ce phénomène s'étendant sur presque l'ensemble des appartements, ils [avaient] tous été visités pour faire un diagnostic complet." A_____ AG avait immédiatement admis qu'il y avait eu un problème au niveau de la fabrication et qu'elle s'engageait auprès de C_____ SA à prendre l'entier des frais de remise en état, avec tous les frais annexes que cela pouvait engendrer, (déménagements, pertes locatives, indemnités, etc...) à sa charge.

r. Par courriel du 23 décembre 2014, C_____ SA a indiqué à F_____ SA compléter et rectifier le procès-verbal susvisé en ce sens que la qualité de son travail ne pouvait pas être remise en cause. Les remontées de colle provenaient d'une réaction chimique inattendue entre celle-ci et les différents composants de la mise en œuvre. Elle était en discussion avec les différents fabricants pour une prise en charge des travaux de réfection.

s. Le 6 février 2015, B_____ a imparti à C_____ SA un délai au 27 novembre 2015, ultérieurement prolongé au 27 novembre 2016, pour procéder à l'élimination de l'intégralité des défauts du parquet des appartements.

t. Par courriel du 23 février 2015, A_____ AG a indiqué à C_____ SA qu'elle n'acceptait pas sa responsabilité pour la problématique des remontées de colle.

Par courriel du 25 février 2015, C_____ SA a rappelé à A_____ AG que le problème de décollement du parquet avait été entièrement pris en charge par A_____ AG elle-même et que celui des remontées de colle devait encore trouver des solutions avec la collaboration de D_____ AG.

u. Le 21 avril 2015, B_____ a procédé à l'appel à la garantie d'un montant de 88'000 fr. émise par G_____.

v. Par courrier du 26 octobre 2016, C_____ SA a indiqué à B_____ qu'un des appartements concernés par le problème des remontées de colle avait été traité à la fin août 2015 et que A_____ AG avait effectué un "revirement", en ce sens qu'elle n'acceptait plus de prendre en charge les dommages du chantier.

w. Par courrier du 17 juin 2016, B_____ a persisté à requérir de C_____ SA la réparation de l'intégralité des défauts d'ici au 27 novembre 2016.

Les travaux de réfection n'ont pas été exécutés dans ledit délai.

D. a. Par acte déposé le 15 août 2017 au Tribunal, B_____ a conclu à la condamnation de C_____ SA à lui verser 650'852 fr. 16, avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué que l'ouvrage livré par C_____ SA - non accepté - présentait plusieurs défauts affectant les parquets de nonante-quatre appartements, soit des remontées de colle. La précitée n'avait pas remédié auxdits défauts dans le délai imparti, de sorte qu'elle était légitimée à solliciter la réduction du prix de l'ouvrage à hauteur de 273'270 fr., correspondant au montant de la moins-value. Elle faisait également valoir des dommages-intérêts correspondant aux réductions de loyer et pertes locatives durant la durée des travaux de réfection (79'034 fr.), aux coûts de mise à disposition de solutions de relogement (132'730 fr.), aux frais de déménagement et aménagement (205'650 fr.) et nettoyage (18'655 fr.), ainsi qu'aux honoraires supplémentaires de la régie pour la direction et le suivi des travaux (29'513 fr. 16), soit un total de 465'582 fr. 16, sur lequel devait être imputée la somme de 88'000 fr. perçue à titre de garantie, soit 377'582 fr. 16.

b. Dans sa réponse et demande reconventionnelle, C_____ SA a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions et à la condamnation de celle-

ci à lui verser 88'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 novembre 2017, sous suite de frais judiciaires et dépens.

C_____ SA a également formé une demande d'appel en cause dirigée à l'encontre de A_____ AG et D_____ AG, concluant à ce que le jugement à venir soit opposable aux précitées et à ce que celles-ci soient, chacune seule ou solidairement entre elles, condamnées à lui verser 650'852 fr. 16 (273'270 fr. + 377'582 fr. 16), avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013, et 88'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 novembre 2017.

Elle a soutenu disposer d'une action récursoire contre A_____ AG et/ou D_____ AG, dans la mesure où la première lui avait fourni la colle utilisée pour les parquets et la seconde le vernis. Les remontées de colle constituaient des défauts esthétiques et provenaient soit d'un défaut de la colle soit d'une incompatibilité entre celle-ci et ledit vernis. En juin 2012, elle avait constaté que la colle livrée par A_____ AG était trop liquide. Celle-ci avait repris les palettes défectueuses et livré le même nombre de palettes en remplacement. La texture de la colle de remplacement semblait toujours différente de celle habituelle. A_____ AG avait toutefois validé la colle de remplacement et autorisé la reprise de la pose du parquet. A l'appui de cet allégué, C_____ SA a produit un "bon de retour" de A_____ AG datant de février 2013. Enfin, il pouvait être remédié aux défauts sans engager les frais allégués par B_____, de sorte que les prétentions en réparation du dommage consécutif aux défauts devaient être rejetées.

c. Par jugement JTPI/11179/2018 du 13 juillet 2018, confirmé par arrêt de la Cour ACJC/407/2019 du 15 mars 2019, le Tribunal a déclaré recevables les appels en cause formés par C_____ SA à l'encontre de A_____ AG et D_____ AG.

d. Dans sa réponse, A_____ AG a conclu au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué que les remontées de colle étaient dues, d'une part, à la migration des plastifiants provoquée par l'incompatibilité entre la colle et le vernis utilisés sur le chantier et, d'autre part, à une pose du parquet non conforme aux règles de l'art. C_____ SA aurait dû tester la compatibilité de la colle avec les autres produits utilisés, notamment le vernis. Elle-même avait averti C_____ SA du risque encouru lors de l'utilisation de sa colle avec un vernis provenant d'un autre fournisseur. En tous les cas, les remontées de colle correspondaient à un préjudice purement esthétique, qui n'entraînait aucune moins-value ni dommage économique.

A l'appui de ses allégués, A_____ AG a notamment produit la fiche technique de sa colle A_____/3_____, à teneur de laquelle, lors de la pose du plancher, il fallait constamment s'assurer qu'aucun scellement de surface du bois n'entre en contact avec la colle. Au cas où un tel contact était inévitable, il fallait

impérativement tester et confirmer la compatibilité avec la couche de scellement avant utilisation. Elle a également produit la fiche technique du vernis de D_____ AG, à teneur de laquelle celle-ci n'assumait aucune responsabilité et ne donnait aucune garantie en cas d'interférence entre son vernis et les plastifiants contenus dans les colles d'autres fabricants. A_____ AG a également produit une liste manuscrite, établie par ses soins en octobre et novembre 2014 à la suite des visites de tous les appartements, dont il ressort que nonante-quatre de ceux-ci étaient concernés par des remontées de colle.

e. Dans sa réponse, D_____ AG a conclu au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions à son égard, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a allégué que la colle A_____/3_____ était défectueuse et qu'il s'agissait de la seule cause des défauts constatés, soit les remontées de colle et le décollement du parquet. Cette colle contenait des plastifiants qui n'étaient pas stables et se propageaient dans le vernis du parquet, puis ramollissaient et détérioraient celui-ci. A_____ AG avait d'ailleurs admis sa responsabilité lors de la séance du 5 décembre 2014.

f. Dans sa réplique et réponse sur demande reconventionnelle, B_____ a persisté dans ses conclusions et conclu au déboutement de celles prises par C_____ SA à son encontre.

Elle a soutenu que même si les remontées de colle étaient des défauts esthétiques, elle pouvait demander le dédommagement de la moins-value résultant de ceux-ci. S'agissant des dommages et intérêts, il n'était pas réaliste de procéder à une réfection de chaque appartement comportant des défauts lors de la sortie des locataires, ces derniers demeurant généralement durant une longue période dans leur appartement.

g. Dans sa duplique, C_____ SA a persisté dans sa demande reconventionnelle.

h. Lors de l'audience du Tribunal du 3 décembre 2019, B_____, C_____ SA et A_____ AG ont sollicité l'établissement d'une expertise et D_____ AG s'en est rapportée à justice sur ce point.

i. Lors des audiences des 9 mars et 29 septembre 2020, H_____, représentante de B_____, a déclaré avoir assisté à la séance du 5 décembre 2014; elle a confirmé la teneur du procès-verbal établi lors de celle-ci. B_____ avait refusé de procéder à l'élimination des défauts à chaque changement de locataire, le taux de rotation étant faible dans ce genre d'immeubles HLM. Le dommage de B_____ avait été établi selon des devis pour les travaux de réfection et le déménagement des locaux, en prenant en compte une indemnité due aux locataires pour les nuisances à subir, la perte de loyer liée au déménagement des locataires, les frais de nettoyage des logements et les honoraires de la régie pour le suivi des travaux.

Compte tenu de l'absence de réparation dans le délai imparti, B_____ avait opté pour une action en réduction du prix et n'avait pas elle-même remédié aux défauts présents dans les nonante-quatre appartements. Il était possible de vivre dans ces appartements et les locataires n'avaient pas requis de réduction de loyer.

I_____, administrateur de C_____ SA, a déclaré avoir utilisé les mêmes produits sur d'autres chantiers, soit la colle de A_____ AG et le vernis de D_____ AG; il n'y avait pas eu de remontées de colle. Il ne s'était donc pas interrogé sur la compatibilité de ces deux produits. Il n'avait jamais été confronté à un tel problème. Lesdites remontées avaient été constatées après la vitrification effectuée dans le premier immeuble, sauf erreur en juillet-août 2012. Elles apparaissaient de manière progressive. A_____ AG avait alors enlevé la couche de vernis, gratté la colle, puis remis une couche de vernis, ce qui avait atténué le problème un certain temps, mais les remontées de colle étaient réapparues. Lors de la pose du parquet, le taux d'humidité de la chape anhydrite s'élevait à 0.5%, alors qu'il ne devait pas dépasser 0.3%. Cela s'expliquait par le fait que le chauffage n'avait pas été mis en route à temps. La direction des travaux avait été avertie que la chape n'était pas suffisamment sèche. Afin de ne pas retarder le chantier, C_____ SA avait dû trouver un produit permettant de poser le parquet sur une chape anhydrite humide. Seule A_____ AG disposait d'un produit dont elle pouvait garantir l'utilisation sur une telle chape. La précitée s'était rendue sur le chantier afin de réaliser un test pour savoir si les produits étaient adaptés. Par la suite, la direction des travaux avait accepté le devis que A_____ AG lui avait transmis. Un technicien de A_____ AG s'était rendu de nombreuses fois sur le chantier afin de fournir un appui technique pour la pose des barrières anti-humidité.

J_____, représentant de D_____ AG, a déclaré qu'une colle était composée de plastifiants, qui faisaient en sorte que celle-ci reste souple. Les plastifiants pouvaient migrer vers le vernis, qui devenait souple, alors que ce n'était pas le but. Certains plastifiants étaient stables et ne migraient pas. Il ne connaissait pas la qualité de la colle de A_____ AG.

K_____, directeur de A_____ AG, a déclaré que lorsqu'on ignorait si les produits utilisés étaient compatibles, il fallait effectuer des tests en laboratoire. La colle ne devait jamais entrer en contact avec le vernis. Les fiches techniques de A_____ AG étaient toujours distribuées aux clients et se trouvaient sur internet. Il n'avait jamais garanti que la colle de A_____ AG était compatible avec le vernis de D_____ AG. Il n'y avait pas eu de problèmes de remontées de colle sur d'autres chantiers entre 2012 et 2015.

Les parties ont donné leur accord pour la réalisation de deux expertises, l'une relative au dommage et l'autre sur les causes des remontées de colle, confiées

respectivement à un architecte et à un ingénieur, lesquels étaient autorisés à s'entourer de professionnels pour accomplir leur mission.

j. Par ordonnances du 17 novembre 2020, le Tribunal a ordonné lesdites expertises et désigné à ces fins L_____, architecte, et le Professeur M_____, chef de la chimie des polymères à l'Institut d'ingénierie des matériaux et des plastiques, [Haute école spécialisée] N_____ ([à] O_____), en qualité d'experts.

k. Le 3 décembre 2020, A_____ AG a formé une requête de sûretés en garantie des dépens à l'encontre de C_____ SA, à laquelle le Tribunal a fait droit à hauteur de 10'666 fr. 65 par ordonnance du 29 avril 2021.

l.a Dans son rapport du 19 avril 2021, L_____ a indiqué avoir visité trois appartements. Selon les informations fournies par la régie, nonante-trois appartements étaient concernés par des problèmes de remontées de colle, soit environ 6'730 m², après déduction des cuisines et sanitaires. Les réparations de l'intégralité des appartements dureraient environ nonante-trois semaines - soit une semaine par appartement, dont trois jours pour les travaux de ponçage, imprégnation et séchage - à condition qu'un logement puisse être libéré pendant le processus et serve d'appartement de rotation. Afin d'établir son expertise, il avait consulté un expert agréé de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment pour les revêtements de sol et un expert-comptable diplômé.

Le coût total des réparations, en tenant compte d'une réserve de 10% pour des imprévus et en déduisant le gain pour report de frais (31'494 fr.) s'élevait à 610'000 fr., comprenant 314'940 fr. pour les parquets [coût moyen pour le ponçage et l'imprégnation à 45 fr./m² (6'730 m² x 45 fr. = 302'850 fr.) + un forfait de 130 fr. pour l'installation du chantier (93 x 130 fr. = 12'090 fr.)], 126'960 fr. pour les déménagements du mobilier, le stockage de celui-ci et les réaménagements, 23'715 fr. pour le nettoyage de l'appartement de rotation, 55'800 fr. de frais supplémentaires de régie pour l'organisation du déménagement/réaménagement des locataires et pour la supervision et la facturation des travaux et 68'268 fr. de perte locative sur l'appartement de rotation et pour la réduction des loyers sur les appartements en travaux.

Il se justifiait de déduire la somme de 31'494 fr. à titre de report de frais, les paquets étant généralement poncés par les propriétaires tous les dix ans et amortis à ce moment-là. Ladite somme correspondait à la valeur résiduelle du parquet après neuf années d'utilisation.

l.b Dans son rapport du 2 juin 2021, le Professeur M_____ a conclu que le décollement du parquet et les remontées de colle avaient été causés par l'emploi "d'un lot" de colle A_____/3_____, dont la composition était défectueuse. Celle-ci n'adhérait pratiquement pas, voire pas du tout, même après plusieurs années. Il avait constaté que la colle présente sous le parquet était comme de "la

pâte à modeler et pouvait être facilement retirée de la barrière d'humidité sous-jacente avec un couteau sans grand effort".

L'expert avait inspecté trois appartements, effectué des tests de simulation en laboratoire et procédé à l'analyse chimique d'échantillons de la colle provenant du chantier et fournis par A_____ AG et C_____ SA, du vernis de D_____ AG - qui contenait notamment du solvant -, de la barrière anti-humidité A_____/2_____ et de la colle A_____/5_____, soit celle ayant succédé à la colle A_____/3_____, qui n'était plus disponible sur le marché. Sur demande de l'expert, A_____ AG n'avait toutefois pas indiqué les différences chimiques entre ces deux colles.

Les analyses chimiques confirmaient que la colle A_____/3_____ n'avait pas ou peu durci, de sorte qu'elle était restée plastifiée et n'avait pas atteint l'élasticité ni la résistance attendues. Cette absence de durcissement n'était pas liée à l'humidité, dès lors que la colle A_____/5_____, qui possédait une formule similaire, durcissait correctement sous l'humidité. Par ailleurs, les coupes transversales du bois ne montraient aucun signe de modification de la structure du bois ou de gonflement à l'humidité. Les remontées de colle n'étaient donc pas dues à l'humidité.

Sur la base des examens effectués dans les zones noircies des joints du parquet, le vernis avait été mélangé avec la colle jusqu'à 20%, mais plus généralement entre 2 et 5%.

Il était pratiquement impossible que des erreurs de pose (chape anhydrite insuffisamment séchée, couche trop fine ou encore temps d'attente trop court) soient la cause des défauts constatés. Eventuellement, la question de savoir si, lors du ponçage ayant précédé l'application du vernis de scellement, de la sciure de bois et de la colle de parquet fraîchement pressée hors des joints (en marchant sur le parquet) avaient été mélangées au vernis, pouvait se poser, ce qui aurait pu expliquer le fait que les taches brunes étaient parfois plus importantes dans les zones des joints. Toutefois et toujours selon l'expert, si tel avait été le cas, il n'était pas possible de blâmer les ouvriers; la colle pressée hors des joints aurait été à peine visible et, quoiqu'il en soit, le problème était qu'elle n'avait pas durci.

m. Lors des audiences du Tribunal des 21 juin et 23 novembre 2021, L_____, auditionné en qualité d'expert, a déclaré que les trois appartements visités avaient été choisis par la régie. Il s'était fondé sur les surfaces figurant à l'état locatif pour calculer les m² de parquets touchés par les remontées de colle, en déduisant les surfaces qui n'en disposaient pas. Il s'agissait d'un défaut esthétique en raison de la présence de taches sur le parquet. Le montant de 610'000 fr. retenu à titre de dommage ne comprenait pas de pertes locatives ou de baisses de loyers, dès lors qu'à sa connaissance aucun locataire n'avait renoncé au bail en raison des taches,

ni sollicité de baisse de loyer. Le prix de 45 fr./m² lui avait été communiqué par l'expert en parquets qu'il avait consulté. La durée estimée des travaux était de deux ans, sauf si plusieurs appartements vacants étaient destinés à permettre une rotation.

Auditionné en qualité d'expert, le Professeur M_____ a confirmé les termes de son rapport. La colle utilisée sur le chantier n'avait pas durci, sa formule étant fautive. En effet, le polymère contenu dans celle-ci n'avait pas la bonne composition. Il avait effectué un test avec la colle A_____/5_____ et le vernis de D_____ AG et cette colle avait durci sans problème. Lorsqu'il avait interrogé A_____ AG sur la différence de composition entre les colles A_____/3_____ et A_____/5_____, celle-ci l'avait simplement informé du fait que la recette avait été modifiée de manière marginale. À teneur des analyses thermogravimétriques, la colle A_____/5_____ diminuait plus rapidement que les échantillons de celle A_____/3_____ prélevés sur le chantier, ce qui s'expliquait par une composition différente. Lesdits échantillons avaient été prélevés dans les appartements à des endroits où la colle n'avait pas été en contact avec le vernis, soit sous les lattes du parquet. Le butoxyéthanal, un solvant se trouvant dans le vernis, ne pouvait pas influencer le durcissement des polymères de la colle, ces produits n'étant pas en contact. La présence de solvant était indiquée dans la composition du vernis D_____ AG, mais il ne l'avait pas testé, car ce n'était pas la question. Les solvants d'un vernis n'avaient pas d'influence sur le durcissement de la colle. Ils ne pouvaient pas pénétrer toute la colle en quelques jours; une telle migration de solvants était exclue. Elle était uniquement possible aux points d'interactions lorsque le vernis fraîchement posé touchait la colle et si celle-ci n'avait pas durci. Les remontées de colle prenaient un certain temps, en fonction de la température de la pièce. Pour lui, le terme "lot" employé dans son rapport signifiait une même production, qui portait un seul numéro et pouvait être livrée en plusieurs fois. Les remontées de colle et le décollage du parquet étaient liés et avaient la même cause. Il ne disposait pas d'expérience propre en matière de pose de parquet, mais le procédé lui avait été expliqué par son fils menuisier et par un voisin, qui était du métier.

n. Par courrier du 10 décembre 2021 adressé au Tribunal, A_____ AG a contesté la crédibilité des réponses de l'expert M_____, celui-ci ayant admis ne disposer d'aucune expérience en matière de pose de parquet. Elle a sollicité qu'un autre expert soit mandaté pour répondre à ses questions.

o. Dans leurs déterminations respectives des 23 et 29 décembre 2021, B_____ et C_____ SA ont conclu au rejet de la requête susvisée de A_____ AG.

p. Lors des audiences du 27 avril et 8 juin 2022, le Tribunal a entendu des témoins.

P_____, gérante technique de la régie depuis 2016, a déclaré que dès son arrivée, elle avait réceptionné les plaintes des locataires concernant des taches noires sur les parquets, ce qu'elle avait elle-même constaté. Elle ignorait si des locataires avaient émis des prétentions en réduction du loyer. Il y avait eu quatre résiliations de baux par des locataires en 2016, six en 2017, quatre en 2018, sept en 2019, trois en 2020 et douze en 2021. La régie avait procédé à des travaux après le départ d'un locataire, mais les remontées de colle réapparaissaient. En 2018 ou 2019, la régie avait donc "renoncé" et procédé au changement du parquet.

Q_____, gérante d'une entreprise de revêtements de sol et de décoration, a déclaré avoir précédemment travaillé avec les produits de A_____ AG et avoir rencontré un problème de décollement du parquet entre 2012 et 2014. Elle avait alors mandaté un expert de l'Institution suisse du parquet, lequel avait constaté un problème dans la formule chimique de la colle de A_____ AG, ce qui empêchait son durcissement. A_____ AG lui avait indiqué qu'elle tentait d'identifier à l'usine les lots de colle défectueux. Cette dernière avait pris en charge l'intégralité des coûts de réfection. Il s'agissait d'un défaut caché ; les locataires n'avaient pas immédiatement signalé le problème.

R_____, actuellement retraitée, a déclaré avoir été responsable d'une succursale de revêtements de sols entre 2005 et 2019. Elle avait travaillé avec les produits de A_____ AG dans différentes sociétés. En mai 2014, sur un chantier, il y avait eu un problème avec la colle de A_____ AG, qui "ne tenait pas du tout". L'entreprise avait alors procédé à la réfection des parquets de tous les appartements et A_____ AG avait tout payé. Deux appartements étaient restés vides pour permettre une rotation de tous les locataires. Cela avait représenté un coût de 500'000 fr.

S_____, gérant d'une entreprise de revêtements de sols, a déclaré avoir utilisé les produits de A_____ AG, avec lesquels il avait eu un problème sur un chantier. La colle se désagrègeait et provoquait le décollement du parquet. Une expertise de l'Institution suisse du parquet avait conclu à un problème de colle. A_____ AG avait pris en charge les coûts de réfection. Il s'agissait d'un parquet brut à vitrifier.

T_____, technicien chez D_____ AG, a déclaré que celle-ci avait été sollicitée par C_____ SA pour les poses de barrières anti-humidité et de colle, ainsi que pour la vitrification du parquet. D_____ AG avait refusé, dès lors qu'elle ne proposait pas de solution incorporant la pose d'une telle barrière. La précitée n'avait pas validé le choix de combiner des produits de A_____ AG avec son vernis. Le témoin avait averti C_____ SA que les produits de D_____ AG n'étaient pas compatibles avec ceux de A_____ AG, car il y avait un risque de remontée des plastifiants. Il n'avait toutefois pas connaissance de l'existence d'un tel problème et pensait finalement que les produits de A_____ AG et

D_____ AG pouvaient être combinés. Le vernis de la précitée contenait des solvants.

U_____, employé de A_____ AG depuis 2007 en qualité de conseiller technique de vente, a déclaré que la fiche technique de la colle A_____/3_____, transmise aux clients et disponible sur internet, recommandait de tester la compatibilité des produits lorsqu'ils provenaient de différents fabricants. La livraison de la colle litigieuse s'était effectuée entre 2012 et 2013 et provenait de plusieurs lots différents. Il s'était rendu plusieurs fois sur le chantier et avait parfois constaté que, lors de la pose du parquet, les éléments de celui-ci étaient poussés avec les pieds par les ouvriers de C_____ SA. Il avait discuté avec celle-ci de la compatibilité entre la colle de A_____ AG et le vernis de D_____ AG et lui avait déconseillé d'utiliser celui-ci. Six appartements avaient connu des problèmes de décollement du parquet ; ils avaient été refaits. A_____ AG n'admettait pas sa responsabilité concernant les remontées de colle, dès lors que les produits utilisés n'étaient pas compatibles entre eux. A sa connaissance, dans les appartements refaits avec le vernis de A_____ AG, il n'y avait pas eu de remontées de colle. La précitée n'avait jamais connu de problème avec sa colle.

V_____, propriétaire d'une entreprise de revêtements de sols, a déclaré avoir rencontré des problèmes avec les produits de A_____ AG sur plusieurs chantiers, soit des remontées de colle et, à une reprise, des décollements du parquet. Selon lui, il s'agissait d'un problème connu qui concernait plusieurs fabricants de colle et qui se produisait lorsque des produits existants étaient combinés avec des nouveaux. Il ne s'agissait pas d'un défaut de la colle.

A l'issue de l'audience du 8 juin 2022, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves.

q. Les 1^{er} et 6 septembre 2022, les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites.

q.a B_____ a persisté dans ses conclusions et a conclu au rejet de la requête de A_____ AG tendant à la mise en œuvre d'une contre-expertise.

Elle a allégué que l'expertise de M_____ était claire, précise et exempte de contradictions. Ce dernier avait répondu à l'intégralité des questions posées lors de son audition et ses explications n'étaient contredites par aucun élément du dossier. Plusieurs défauts affectaient les parquets installés, ce qu'elle avait signalé à C_____ SA dans le délai de deux ans imparti par les normes SIA-118. Dès lors qu'elle n'avait pas pu obtenir la réfection de l'ouvrage, elle avait manifesté sa volonté d'exercer l'action en réduction de prix. Le montant de la moins-value en raison des défauts s'élevait à 364'575 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013. Contrairement au calcul réalisé par l'expert L_____, il n'y avait pas lieu de déduire 31'494 fr. (gain pour report de frais) du montant du dommage; l'inverse

reviendrait à admettre que l'entrepreneur avait intérêt à retarder autant que possible la réfection de l'ouvrage.

q.b C_____ SA a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions, à la libération des sûretés qu'elle avait versées, et a, pour le surplus, persisté dans ses conclusions initiales. Elle s'est également opposée à ce qu'une contre-expertise soit ordonnée.

Elle a allégué que les défauts touchant le parquet étaient d'ordre esthétique et n'avaient pas engendré de moins-value. Le montant d'éventuels dommages-intérêts s'élèverait tout au plus à 274'743 fr. en tenant compte du gain réalisé par B_____, dès lors qu'elle n'avait pas à s'acquitter d'une réfection de l'entier des parquets, laquelle devait intervenir tous les dix ans.

q.c A_____ AG a persisté à solliciter la nomination d'un expert en parquets et a conclu au déboutement de C_____ SA de toutes ses conclusions.

Elle a soutenu que l'expert M_____ ne disposait pas de l'expérience requise pour répondre aux questions qu'elle avait formulées. Il avait omis de prendre en compte la présence de solvants dans le vernis de D_____ AG, lesquels étaient la cause de la migration des produits constatée. A_____ AG avait fourni à C_____ SA son propre vernis, afin de refaire certains appartements touchés, et ceux-ci n'avaient plus souffert de problèmes de remontées de colle. En tous les cas, la précitée avait tardé à l'aviser des défauts. Ceux-ci étaient esthétiques et B_____ n'avait pas à déménager les locataires, faire surveiller les travaux ou subir des pertes locatives. En outre, C_____ SA avait commis une faute grave en employant du personnel non qualifié.

q.d D_____ AG a persisté dans ses conclusions.

Elle a soutenu que l'expertise de M_____ était exempte de critiques, dès lors que celui-ci s'était fait assisté par des professionnels pour les différentes problématiques dépassant son domaine d'expertise. Aucune responsabilité ne pouvait être retenue à son encontre, puisqu'elle avait déconseillé à C_____ SA l'application de barrières anti-humidité et n'avait offert aucune garantie de compatibilité entre son vernis et la colle de A_____ AG.

r. D_____ AG et C_____ SA ont répliqué les 15 et 22 septembre 2022.

s. Le 7 octobre 2022, A_____ AG a adressé des observations spontanées.

t. Le 18 octobre 2022, C_____ SA s'est encore déterminée.

u. Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception de ces écritures.

E. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré que l'expertise de M_____ ne souffrait pas de lacunes justifiant la réalisation d'une contre-expertise. En effet, bien que ne disposant pas d'expérience dans le domaine de la pose de parquet, l'expert s'était entouré de professionnels afin de réaliser son expertise. Il avait également pris en compte le mélange intervenu entre la colle de A_____ AG et le vernis de D_____ AG. De plus, il avait procédé à une multitude de tests et étudié chaque produit utilisé.

Les parquets réalisés par C_____ SA, dans nonante-trois appartements, étaient entachés de défauts en raison de remontées de colle dues à la mauvaise composition chimique du produit A_____/3_____ utilisé sur le chantier. B_____ avait avisé C_____ SA de ces défauts dans le délai conforme aux normes SIA-118 et celle-ci n'y avait pas remédié.

Les défauts constatés étaient certes esthétiques, mais ils ne correspondaient pas à la qualité à laquelle B_____ pouvait raisonnablement s'attendre, les parquets présentant des traces noires entre les lattes. La moins-value de l'ouvrage correspondait donc aux coûts de l'élimination des défauts, arrêtés par l'expert L_____ à 610'000 fr., desquels la garantie de 88'000 fr. devait être déduite, soit un total de 522'000 fr. C_____ SA devait ainsi être condamnée à verser cette somme à B_____.

A_____ AG avait été informée des problèmes de remontées de colle dès avril 2013 et avait, par la suite, pris une part active à la résolution de ceux-ci. Dès lors que les travaux s'étaient achevés le 25 juin 2013 et que lesdits problèmes n'apparaissaient qu'après quelques mois, il ne pouvait être attendu de C_____ SA qu'elle annonce un tel défaut à une date antérieure. En outre, il n'était pas suffisamment établi que la précitée aurait commis une faute grave en lien avec la pose du parquet. A_____ AG ayant vendu les colles défectueuses à C_____ SA, causes des défauts, elle devait être condamnée à verser à la précitée 522'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013, et 88'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 novembre 2017.

EN DROIT

1. **1.1** Le jugement querellé est une décision finale de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), rendue dans une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions était supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). La voie de l'appel est ainsi ouverte.
1.2 Interjeté dans le délai et les formes prescrits par la loi (art. 130, 131 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.
2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_153/2014 du 28 août 2014 consid. 2.2.3).

Elle applique la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et art. 58 al. 1 CPC).

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir procédé à une constatation inexacte et incomplète des faits sur plusieurs points. L'état de fait présenté ci-dessus a donc été rectifié et complété dans la mesure utile, sur la base des actes et pièces de la procédure.

Les griefs de l'appelante liés à l'appréciation effectuée par le premier juge des faits constatés arbitrairement, selon la précitée, seront examinés ci-après.

4. Invoquant une constatation inexacte des faits, l'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir tenue pour responsable des défauts, soit des remontées de colle sur les parquets. Or, celles-ci avaient été causées par le mélange entre sa colle et le vernis de l'intimée D_____ AG et elle avait averti l'intimée C_____ SA de la nécessité de vérifier la compatibilité de ces deux produits. L'expertise de M_____ n'avait aucune force probante et le Tribunal aurait dû ordonner une contre-expertise.

L'appelante reproche également au Tribunal d'avoir retenu que l'intimée C_____ SA l'avait avisée des défauts en temps utile et n'avait pas commis de fautes graves rompant tout lien de causalité ou réduisant le dommage.

4.1.1 Il n'est ni contesté ni contestable que la relation contractuelle entre l'intimée B_____ et l'intimée C_____ SA relève du contrat d'entreprise au sens des art. 363 ss CO, alors que la relation entre cette dernière et l'appelante relève du contrat de vente au sens des art. 187 ss CO.

4.1.2 En cas de livraison d'une chose défectueuse, l'acheteur peut agir alternativement contre le vendeur sur la base des art. 97 et 197 CO. Il ne peut toutefois recourir à l'action générale en dommages-intérêts dérivant de la responsabilité contractuelle que s'il respecte les conditions d'exercice de l'action spéciale en garantie en raison des défauts de la chose, soit les devoirs de vérification et d'avis (art. 201 CO) et le délai de prescription (art. 210 et 219 al. 3 CO) (ATF 133 III 335 consid. 2; 114 II 131 consid. 1a; 107 II 419 consid. 1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_472/2010 du 26 novembre 2010 consid. 2.1).

Aux termes de l'art. 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les

diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Il y a défaut au sens de cette disposition lorsque la chose livrée s'écarte de ce qu'elle devrait être en vertu du contrat de vente, parce qu'elle est dépourvue d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 114 II 239 consid. 5a/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_627/2020 du 4 août 2021 consid. 4.1).

La responsabilité du vendeur est subordonnée aux quatre conditions suivantes, conformément au régime général de l'art. 97 CO: une violation des obligations qui lui incombent en vertu du contrat; un dommage; un rapport de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation du contrat et le dommage et une faute (arrêt du Tribunal fédéral 4A_350/2019 du 9 janvier 2020 consid. 3.1).

4.1.3 L'acheteur a l'obligation de vérifier l'état de la chose reçue aussitôt qu'il le peut d'après la marche habituelle des affaires; s'il découvre des défauts dont le vendeur est garant, il doit l'en aviser sans délai (art. 201 al. 1 CO). Lorsqu'il néglige de le faire, la chose est tenue pour acceptée, à moins qu'il ne s'agisse de défauts que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles (al. 2 CO), soit des défauts cachés. Si des défauts de ce genre se révèlent plus tard, ils doivent être signalés immédiatement; sinon, la chose est tenue pour acceptée, même avec ces défauts (al. 3).

S'il s'agit de défauts cachés, l'acheteur les signalera immédiatement après leur découverte, ce qui implique une connaissance certaine de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée; l'acheteur ne doit pas avoir de doute quant au défaut (ATF 131 III 145, in JdT 2007 I 261; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, Commentaire romand CO I, 2021, n° 16 ad art. 201 CO).

L'avis n'est pas soumis à une forme particulière (ATF 107 II 172 consid. 1a). Il est la simple manifestation d'une idée, soumise à réception. L'acheteur doit, d'une part, faire savoir au vendeur qu'il n'accepte pas la chose avec ses défauts et, d'autre part, énumérer et décrire de manière aussi précise que possible les défauts. Une critique toute générale n'est donc pas suffisante, ni la communication du fait qu'une expertise a été confiée à un tiers. Il faut en effet que le vendeur puisse se faire une idée du genre de défaut et de son importance (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, op. cit., n° 12 et 13 ad art. 201 CO).

4.1.4 Le juge détermine le mode ainsi que l'étendue de la réparation, d'après les circonstances et la gravité de la faute (art. 43 al. 1 CO).

Lorsqu'une faute est imputable au lésé mais n'entraîne pas la rupture du lien de causalité adéquate, elle donne lieu à une réduction de l'indemnité en application de l'art. 44 al. 1 CO (ATF 130 III 591 consid. 5.2; arrêt du Tribunal fédéral

4A_469/2016 du 19 janvier 2017 consid. 3), applicable par renvoi de l'art. 99 al. 3 CO (THEVENOZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 17 ad art. 99 CO). Le juge peut même ne pas allouer d'indemnités, lorsque la partie lésée a consenti à la lésion ou lorsque des faits dont elle est responsable ont contribué à créer le dommage, à l'augmenter, ou qu'ils ont aggravé la situation du débiteur (ATF 130 III 591 consid. 5.2).

4.1.5 Le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts (art. 183 al. 1 CPC). Seules des questions de fait, à l'exclusion des questions de droit, peuvent être soumises à un expert judiciaire (ATF 130 I 337 consid. 5.4.1).

Déterminer si une expertise est convaincante ou non sur des points précis relève de l'appréciation des preuves. Le juge apprécie ainsi librement la force probante d'une expertise et n'est, dans la règle, pas lié par les conclusions de l'expert. Toutefois, sur les questions techniques, il ne peut s'en écarter que lorsque des objections sérieuses ou des indices importants et bien établis en ébranlent sérieusement la crédibilité (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 142 IV 49 consid. 2.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4.1). Par exemple lorsque le rapport d'expertise présente des contradictions ou attribue un sens ou une portée inexacts aux documents et déclarations auxquels il se réfère (ATF 101 IV 129 consid. 3a), si l'expert n'a pas répondu aux questions posées ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer (ATF 133 II 384 consid. 4.2.3; 132 II 257 consid. 4.4.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 4.1).

A défaut, le juge est tenu de motiver sa décision de ne pas suivre le rapport d'expertise (ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 142 IV 49 consid. 2.1.3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 précité consid. 4.1). En l'absence de tels motifs, il ne doit pas substituer son propre avis à celui de l'expert (ATF 101 IV 129 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 5A_381/2020 précité consid. 4.1).

4.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que les remontées de colle, qui se matérialisent par la présence de joints noirs sur la surface du parquet des appartements, constituent un défaut de l'ouvrage, au sens des art. 368 CO et 166 SIA-118 (cf. consid. 5.1.1 *infra*). L'appelante soutient toutefois que ce défaut ne lui serait pas imputable, mais résulterait du mélange opéré entre sa colle A_____/3_____ et le vernis de l'intimée D_____ AG utilisés sur le chantier.

Or, il ressort clairement de l'expertise judiciaire de l'expert M_____ et de l'audition de ce dernier que la seule cause ayant provoqué les remontées de colle et le décollement des parquets, était la formule chimique défectueuse de la colle

A_____/3_____, soit du polymère contenu dans celle-ci. En effet, cette colle n'avait pas suffisamment durci, de sorte qu'elle était restée plastifiée et n'avait pas atteint l'élasticité ni la résistance attendues.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, aucun élément probant du dossier ne permet de mettre en doute la crédibilité de cette expertise. L'expert M_____ a inspecté trois appartements concernés par les remontées de colle et a procédé à des tests de simulation en laboratoire, ainsi qu'à l'analyse chimique de tous les produits utilisés sur le chantier. Il a pris en considération le fait que la colle et le vernis avaient été mélangés, à hauteur de 2 à 5%, voire jusqu'à 20%, dans les zones noircies des joints. Il a également relevé la présence de solvants dans la composition du vernis de l'intimée D_____ AG. L'expert a toutefois considéré que le mélange précité et la présence de solvants n'étaient pas déterminants. En effet, les échantillons de la colle A_____/3_____ avaient été prélevés à des endroits où celle-ci n'était pas entrée en contact avec le vernis de l'intimée D_____ AG, soit sous les lattes du parquet. Or, la colle présente sous le parquet n'avait pas non plus durci. L'expert était ainsi fondé à conclure que le mélange des produits et la présence de solvants dans le vernis n'avaient pas causé les défauts constatés, en ce sens qu'ils auraient empêché le durcissement de la colle.

Le fait que l'expert ne bénéficiait pas d'expérience dans le domaine de la pose de parquet n'est pas non plus suffisant pour mettre en doute ses conclusions. En effet, il a indiqué s'être entouré de tiers qualifiés pour réaliser son expertise, soit son fils menuisier et un voisin du métier, comme cela avait été autorisé par les parties lors de l'audience du 29 septembre 2020. L'appelante n'a d'ailleurs pas questionné l'expert sur les compétences des précités, ce qu'elle aurait pu faire lors de son audition. En outre, l'analyse chimique de la colle A_____/3_____ était sans équivoque, à savoir que sa composition était défectueuse. L'expert, spécialiste en chimie, n'avait donc pas besoin de bénéficier de compétences spécifiques en pose de parquet. En effet, la pose en tant que telle du parquet ou encore la manière dont la colle a été appliquée étaient sans incidence sur l'absence de durcissement de celle-ci. Sa compatibilité ou son absence de compatibilité avec les autres produits utilisés sur le chantier est donc sans pertinence.

L'expert ne s'est pas non plus fondé sur une hypothèse erronée, comme soutenu par l'appelante, à savoir que la colle A_____/3_____ livrée proviendrait d'un seul "lot". A cet égard, l'expert a déclaré en audience que, pour lui, le terme "lot" mentionné dans son expertise signifiait une production portant un même numéro. Comme relevé par le premier juge, il est tout à fait plausible qu'une même production défectueuse ait été livrée durant plusieurs mois sur le chantier ou que plusieurs productions aient été défectueuses. La quantité de colle livrée, ainsi que son échelonnement dans le temps, soit entre août 2012 et mai 2013, ne sont donc pas des éléments pertinents permettant de décrédibiliser les conclusions de l'expert.

Par ailleurs, les témoins Q_____ et S_____ ont tous deux déclaré avoir rencontré des problèmes similaires avec la colle fournie par l'appelante, soit une absence de durcissement. L'Institut suisse du parquet, mandaté par lesdits témoins pour effectuer une expertise, avait alors conclu à un problème dans la composition de la colle, ce qui renforce la force probante de l'expertise M_____. Le témoin R_____ a également déclaré avoir eu un problème avec la colle de l'appelante, qui ne "tenait pas du tout". Les seules déclarations du témoin V_____, qui a également rencontré des problèmes de remontées de colle avec les produits de l'appelante, selon lesquelles lesdites remontées ne provenaient pas d'un défaut de la colle, ne sont pas suffisantes compte tenu de ce qui précède.

Le fait qu'un ou plusieurs appartements aient été "refaits" par la suite avec le vernis de l'appelante - ce qui ressort du courriel de l'intimée C_____ SA du 25 novembre 2013 et des déclarations du témoin U_____ - et qu'aucune remontée de colle ne serait apparue, ne suffit pas à décrédibiliser l'expertise M_____. En effet, ce courriel n'établit pas que l'utilisation dudit vernis aurait définitivement éliminé les remontées de colle. En outre, le témoin précité a certes affirmé qu'aucun défaut n'était réapparu, cependant son témoignage est peu crédible, dès lors qu'il est employé de l'appelante depuis de nombreuses années et qu'il a affirmé que celle-ci n'avait jamais rencontré de problème avec sa colle, ce qui est contredit par trois autres témoins, sans relation avec les parties.

En tous les cas, le fait que l'utilisation du vernis de l'appelante aurait éliminé les remontées de colle ne suffit pas encore à établir que celles-ci étaient dues au mélange avec le vernis de l'intimée D_____ AG. En effet, le témoin T_____ a finalement admis que ledit vernis était compatible avec la colle de l'appelante, dès lors qu'il n'avait jamais eu connaissance de l'existence de remontées de colle sur d'autres chantiers sur lesquels ces produits avaient été utilisés. En outre, il est admis que l'appelante a modifié, à une date inconnue mais après la fin des travaux litigieux en juin 2013, la formule de sa colle A_____/3_____, qui a été retirée du marché. Or, l'expert M_____ a testé la nouvelle colle, renommée A_____/5_____, avec le vernis de l'intimée D_____ AG et a constaté que la colle avait durci. Malgré la requête de l'expert, l'appelante n'a pas souhaité indiquer les différences chimiques entre les deux colles. Ainsi, la thèse des intimées, selon laquelle les travaux de réparation - du décollement du parquet et non des remontées de colle - avaient été effectués avec le vernis de l'appelante et la nouvelle colle A_____/5_____, apparaît crédible. En tous les cas, même en admettant que la colle A_____/3_____ ait été utilisée pour les travaux de réparation, il pouvait s'agir d'une livraison qui n'était pas défectueuse, en ce sens que la composition chimique de ce "lot" de colle était correcte. Il n'est ainsi pas établi que les défauts constatés ont été causés par l'utilisation du vernis de l'intimée D_____ AG, contenant des solvants, comme soutenu par l'appelante.

Il s'ensuit que l'expertise judiciaire M_____ est claire et complète et qu'aucun élément du dossier ne permet de mettre sérieusement en doute sa crédibilité. Le premier juge était ainsi fondé à se baser sur cette expertise et à refuser d'ordonner une contre-expertise, comme requis par l'appelante.

La responsabilité de l'appelante est donc établie, le défaut des remontées de colle provenant de la composition défectueuse de sa colle A_____/3_____ vendue à l'intimée C_____ SA.

Il ressort d'ailleurs du procès-verbal du 5 décembre 2014 que l'appelante a reconnu que le défaut des remontées de colle provenait d'un problème de fabrication dans son usine. L'appelante n'a pas établi avoir contesté le contenu de ce procès-verbal. En tous les cas, le fait que l'appelante aurait, selon elle, toujours contesté sa responsabilité n'est pas déterminant, celle-ci étant clairement établie par une expertise judiciaire convaincante.

4.2.2 L'appelante fait valoir que l'avis des défauts émis par l'intimée C_____ SA le 11 avril 2013 serait insuffisant et tardif.

S'agissant de l'insuffisance de l'avis des défauts, l'appelante ne fait que s'interroger sur celle-ci, ce qui ne saurait suffire en matière de motivation de son grief. En tous les cas, il ne saurait être reproché à l'intimée C_____ SA de ne pas avoir mentionné la défectuosité de la colle dans son courrier du 11 avril 2013, celle-ci n'ayant été établie que par expertise judiciaire.

Il est établi que les remontées de colle sont apparues progressivement dans les appartements concernés, ce qui ressort du procès-verbal du 5 décembre 2014 et de l'audition de l'expert M_____. L'intimée C_____ SA ne pouvait donc pas constater que la colle était défectueuse au moment des livraisons successives de celle-ci sur le chantier. Il s'agissait donc d'un défaut caché.

L'intimée C_____ SA a déclaré avoir constaté les premières remontées de colle durant l'été 2012, soit lors de l'exécution des travaux dans le premier immeuble. Il ressort effectivement de l'échange de courriels du 11 avril 2013 que des remontées de colle s'étaient déjà produites, que l'appelante en avait été informée et avait tenté d'y remédier.

Il est ensuite admis que l'entrée des locataires s'est échelonnée entre février et juin 2013, en fonction de l'avancement des travaux, et que les états des lieux y afférents relevaient la présence des remontées de colle.

Or, il ressort du procès-verbal de la séance du 5 décembre 2014 que suite à la constatation desdits défauts l'intimée C_____ SA s'était "immédiatement" mise en relation avec l'appelante, ce que celle-ci n'a pas contesté, ni fait rectifier audit procès-verbal. Il est également établi que certains appartements ont fait l'objet de

réparations et que le problème des remontées de colle est réapparu par la suite, ce qui ressort également dudit procès-verbal et du courrier du 12 juin 2013 de l'intimée C_____ SA adressé à l'appelante.

Dans ces circonstances, il n'est pas critiquable de retenir que l'intimée C_____ SA a avisé l'appelante des défauts en temps utile, par courriel du 11 avril 2013 à tout le moins, soit durant l'exécution des travaux qui se sont achevés le 25 juin 2013 et au cours des livraisons successives de colle.

4.2.3 L'appelante se prévaut également du fait que l'intimée C_____ SA aurait commis des fautes importantes sur le chantier.

Comme retenu *supra*, la cause des défauts constatés est la composition défectueuse de la colle. Il est ainsi établi que le mélange entre la colle et le vernis utilisés sur le chantier n'est pas à l'origine des remontées de colle, ni du décollement des parquets. Le fait que l'appelante aurait mis en garde l'intimée C_____ SA contre l'utilisation simultanée de sa colle et du vernis d'un autre fabricant n'est donc pas pertinent. L'appelante n'a d'ailleurs pas établi avoir spécifiquement mis en garde la précitée sur une prétendue incompatibilité avec le vernis de l'intimée D_____ AG, ce qui ne ressort pas de ses courriers des 13 et 14 juin 2012, contrairement à ce qu'elle soutient. Par ailleurs, les déclarations du témoin U_____ à cet égard ne sont pas convaincantes pour les raisons déjà évoquées sous consid. 4.2.2 *supra*.

Il s'ensuit que le fait que l'intimée C_____ SA n'a pas préalablement effectué des tests de compatibilité entre les deux produits ou encore que la fiche technique de la colle A_____/3_____ mentionnait la nécessité d'effectuer de tels tests ne sont pas non plus pertinents.

En outre, l'appelante n'a pas établi que les employés de l'intimée C_____ SA n'auraient pas respecté les règles de l'art lors de la pose du parquet, ni que cela aurait eu une incidence sur le durcissement de la colle. En effet, les déclarations du témoin U_____ selon lesquelles il avait parfois constaté que lesdits employés "poussaient" les éléments du parquet avec les pieds, ne sont pas suffisantes à cet égard et ne sont étayées par aucun autre élément du dossier. En outre, la force probante de ce témoignage est moindre pour les raisons déjà évoquées. Par ailleurs, l'expert M_____ a conclu qu'il était "pratiquement impossible" que des erreurs de pose soient la cause des défauts constatés. A nouveau, le fait que l'expert n'a pas de compétences spécifiques en matière de pose de parquet n'est pas pertinent, ce dernier s'étant entouré de professionnels du domaine pour établir son rapport. Il s'ensuit que le fait, non établi, que l'intimée C_____ SA aurait engagé des employés non qualifiés sur le chantier n'est également pas déterminant.

A défaut de faute, l'intimée C_____ SA n'a pas rompu le lien de causalité entre les défauts constatés et le dommage (art. 97 et 197 CO), ni contribué à engendrer ou augmenter celui-ci (art. 44 al. 1 CO), comme soutenu par l'appelante.

5. L'appelante reproche au Tribunal l'ampleur du dommage retenu, l'ouvrage ne souffrant d'aucune moins-value. En tous les cas, les frais de réparation, qui devaient être distingués des dommages consécutifs au défaut, étaient excessifs et ne correspondaient pas à la moins-value. Les intérêts compensatoires fixés par le Tribunal étaient également erronés.

5.1.1 Selon l'art. 363 CO, le contrat d'entreprise est un contrat par lequel une des parties (l'entrepreneur) s'oblige à exécuter un ouvrage, moyennant un prix que l'autre partie (le maître) s'engage à lui payer. L'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage exempt de défauts et c'est d'ailleurs le but même du contrat (CHAIX, Commentaire romand CO I, 2021, n° 1 ad art. 368 CO).

Les normes SIA-118 - intégrées par les intimées B_____ et C_____ SA au contrat d'entreprise - prévoient un régime spécifique de responsabilité pour les défauts de l'ouvrage, dérogeant partiellement aux dispositions légales en la matière.

A teneur de l'art. 165 SIA-118, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage sans défaut. Il y a défaut, au sens de l'art. 166 de cette même norme, si l'ouvrage livré n'est pas conforme à celui qui était prévu par le contrat (al. 1).

L'art. 169 al. 1 SIA-118 prescrit qu'en cas de défauts de l'ouvrage et exception faite du droit à des dommages-intérêts selon l'art. 171 SIA-118, le maître doit d'abord exiger de l'entrepreneur qu'il procède dans un délai convenable à l'élimination du défaut. Si l'entrepreneur ne s'exécute pas, le maître peut, notamment, faire exécuter la réparation par un tiers aux frais de l'entrepreneur, déduire une moins-value de l'ouvrage ou se départir du contrat (art. 169 al. 1 ch. 1 à 3 SIA-118).

5.1.2 Le droit à la réduction du prix au sens de l'art. 169 al. 1 ch. 2 SIA-118 tend à une réduction proportionnelle à la moins-value de l'ouvrage. Ce droit suppose donc une moins-value. La preuve en incombe au maître de l'ouvrage. Cette moins-value consiste dans la différence entre la valeur objective de l'ouvrage hypothétiquement conforme au contrat et celle de l'ouvrage effectivement livré (arrêt du Tribunal fédéral 4A_23/2021 du 12 décembre 2022 consid. 4; CHAIX, op. cit., n° 29-31 ad art. 368 CO; GAUCH, Der Werkvertrag, 2019, n° 1627-1628, p. 748).

En général, la valeur objective d'un ouvrage se détermine d'après sa valeur commerciale ou vénale (ATF 105 II 99 consid. 4a; CHAIX, op. cit., n° 31 ad art. 368 CO; GAUCH, op. cit., n° 1628, p 748). Lorsqu'une moins-value objective

est établie, le droit à la réduction existe même si la valeur de l'ouvrage avec le défaut atteint ou dépasse le prix convenu (GAUCH, op. cit., n° 1628 et n° 1631, p. 748 et 749; TERCIER/BIERI/CARRON, Les contrats spéciaux, 2016, n° 3909, p. 539). Pour calculer la réduction de prix "en proportion de la moins-value", la jurisprudence et la doctrine majoritaire prescrivent la méthode relative, en fonction de la proportion qui existe entre la valeur objective de l'ouvrage avec défaut et la valeur objective de l'ouvrage sans défaut: le prix convenu est réduit dans la proportion obtenue (ATF 116 II 305 consid. 4a; 111 II 162 consid. 3a; 105 II 99 consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_23/2021 précité consid. 4 et 4A_667/2016 du 3 avril 2017 consid. 5.2.1; GAUCH, op. cit., n° 1670 et 1674 p. 761 et ss). Cette jurisprudence vise à rétablir l'équilibre des prestations selon le principe qui régit les contrats synallagmatiques (ATF 85 II 192).

Pour faciliter l'application de cette méthode, le Tribunal fédéral a établi deux présomptions selon lesquelles la valeur objective de l'ouvrage est égale au prix convenu entre les parties et la moins-value est égale au coût de la remise en état (ATF 116 II 305 consid. 4a, in JdT 1991 I p. 173; 111 II 162 consid. 3c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_23/2021 précité consid. 4 et 4A_667/2016 précité consid. 5.2.1). Il appartient à celle des parties qui allègue que l'une ou l'autre de ces valeurs est inférieure ou supérieure de l'établir (TERCIER/FAVRE/CARRON, op. cit., n° 3916, p. 539). L'application conjointe de ces deux présomptions aboutit à une réduction du prix égale au coût de l'élimination du défaut (arrêt du Tribunal fédéral 4C.461/2004 du 15 mars 2005 consid. 4). L'entrepreneur doit ainsi le prix versé en trop, avec l'intérêt légal de 5% l'an à compter de la réception de sa rémunération. Il ne s'agit donc pas de l'intérêt moratoire à acquitter seulement en cas de demeure du débiteur selon les art. 102 et 104 al. 1 CO, mais d'un intérêt compensatoire régi par l'art. 73 CO (GUIGNARD, La garantie pour les défauts, in JDC 2013, p. 18).

Les frais de réfection peuvent être supérieurs à la moins-value, ce qui ressort clairement des cas dans lesquels le défaut de l'ouvrage n'affecte absolument pas la valeur (objective) de l'ouvrage (GAUCH, op. cit., n° 1684, p. 473).

Lorsque l'exactitude du montant de la réduction est difficile à rapporter, par exemple lorsque le défaut est esthétique ou si le dommage est futur, le juge peut faire application de son pouvoir d'appréciation conformément à l'art. 42 al. 2 CO (CHAIX, op. cit., n° 36 et 75 ad art. 368 CO; GUIGNARD, op. cit., p. 18).

5.1.3 Lorsque le maître choisit de faire exécuter la réparation par un tiers aux frais de l'entrepreneur, les frais de réfection comprennent non seulement les frais de travail, mais également les frais de matériel, ainsi que les frais accessoires. Ceux-ci n'ont trait qu'indirectement à l'élimination des défauts, mais y sont liés fonctionnellement, notamment les frais relatifs aux travaux préparatoires, de remise en état, de déplacement et transport nécessaires ou encore les frais liés au

délogement et au relogement des habitants d'une maison (GAUCH, op. cit., n° 1718, p. 481).

5.1.4 Quel que soit le droit alternatif de garantie qu'il a choisi d'exercer, le maître a en plus la faculté de demander des dommages-intérêts à l'entrepreneur pour le préjudice patrimonial consécutif au défaut qui n'est pas couvert par le droit de garantie choisi. Ce droit ne peut être exercé qu'avec l'un des droits alternatifs (art. 368 al. 1 et 2 CO; art. 171 SIA-118). Le but visé par cette action ne consiste pas à obtenir la correction de l'exécution du contrat, mais à rétablir l'équilibre contractuel pour replacer le maître dans la situation qui aurait été la sienne s'il n'y avait pas eu de défauts (GUIGNARD, op. cit., p. 19).

La notion de dommage prévue à l'art. 368 CO ne recouvre pas tous les dommages que peut subir le maître du fait de l'inexécution ou de l'exécution imparfaite du contrat d'entreprise. Pouvant consister en une perte éprouvée ou un gain manqué, le préjudice donnant lieu à des dommages-intérêts doit trouver sa source dans le défaut, mais se développer en dehors de ce dernier. Tel est par exemple le cas si des infiltrations d'eau causées par un défaut de la toiture endommagent des meubles ou le parquet des chambres à coucher. De plus, le préjudice doit subsister malgré l'exercice du droit formateur choisi (ATF 107 II 438; arrêt du Tribunal fédéral 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 6.1; CHAIX, op. cit., n° 57 ad art. 368 CO). Font également partie du dommage, dont il est possible de demander réparation à ce titre, les honoraires des experts que le maître a dû mandater pour la constatation des défauts (TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 3939, p. 543), ainsi que les frais d'avocat avant procès, pour autant qu'ils ne soient pas couverts par les dépens alloués en vertu du droit de procédure cantonal et que l'intervention de l'avocat ait été justifiée (ATF 97 II 259 consid. 5b; 117 II 101 consid. 5, 394 consid. 3a).

Le maître doit commencer par établir qu'il a subi une diminution involontaire de son patrimoine (art. 42 al. 1 CO; TERCIER/BIERI/CARRON, op. cit., n° 3939, p. 543). Cela correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine du lésé et le montant qu'aurait ce même patrimoine si l'événement dommageable ne s'était pas produit; le dommage peut se présenter sous la forme d'une diminution de l'actif, d'une augmentation du passif, d'une non-augmentation de l'actif ou d'une non-diminution du passif (ATF 128 III 22 consid. 2e/aa; 127 III 543 consid. 2b).

Le calcul du dommage au moment du jugement a pour conséquence qu'on ne doit en principe prendre en compte que le dommage actuel. Le juge peut néanmoins se prononcer également sur le dommage futur. Il ne le fera toutefois que lorsque ce dommage est suffisamment prévisible et certain au jour du jugement. Un dommage éventuel, qui se produirait si un risque déterminé se réalisait, ne suffit pas. Il faut que la survenance du dommage ne constitue pas une simple possibilité

mais qu'elle apparaisse comme une quasi-certitude (WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 16 et 29 ad art. 42 CO).

L'intérêt compensatoire sur l'indemnité court dès la survenance du dommage (ATF 116 II 305 consid. 7).

5.1.5 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette disposition répartit le fardeau de la preuve, auquel correspond en principe le fardeau de l'allégation (HOHL, Procédure civile, Tome I, 2016, n° 786 ss) et, partant, les conséquences de l'absence de preuve ou d'allégation (ATF 127 III 519 consid. 2a).

Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif), d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve) et de contester les faits allégués par la partie adverse (fardeau de la contestation; ATF 144 III 519 consid. 5.1).

Les faits pertinents allégués doivent être suffisamment motivés (charge de la motivation des allégués). Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1).

5.1.6 L'interdiction du formalisme excessif impose de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, on comprend clairement ce que veut la partie; tel est en particulier le cas lorsque le but et l'objet du recours, ou - en cas de conclusions qui doivent être chiffrées - le montant requis, ressortent sans aucun doute des motifs invoqués, éventuellement associés à la décision attaquée. Les conclusions doivent être interprétées à la lumière de la motivation (ATF 125 III 412 consid. 1.b *in* JdT 2006 IV 118).

5.2.1 En l'espèce, dans la motivation de sa réponse à l'appel, l'intimée C_____ SA s'en est rapportée à justice sur les arguments développés par l'appelante concernant le montant du dommage arrêté par le Tribunal. A cet égard, elle fait valoir qu'une moins-value n'existerait pas, subsidiairement, que celle-ci et les dommages et intérêts devraient être réduits par la Cour.

Il s'ensuit que, bien que l'intimée C_____ SA ait formellement conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, celle-ci remet en cause le montant qu'elle a été condamnée à verser à l'intimée B_____. Elle appuie ainsi les conclusions de l'appelante sur ce point.

La Cour retient donc que l'intimée C_____ SA remet en cause le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris.

5.2.2 L'appelante soutient, à tort, que l'intimée B_____ n'aurait pas allégué une moins-value de l'ouvrage, alors que cette dernière a exposé que la moins-value correspondait aux coûts de réfection, qu'elle chiffrait, en l'état, dans sa demande et sur la base de devis, à 273'270 TTC. Ce grief est donc infondé.

De manière plus générale, l'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu que les défauts avaient engendré une moins-value de l'ouvrage, alors que ceux-ci étaient purement esthétiques et sans conséquence sur l'utilisation du parquet.

Il n'est pas contesté que les remontées de colle constituent un défaut esthétique, qui n'affecte pas l'utilisation du parquet en tant que telle, ce que le premier juge a d'ailleurs retenu. En effet, les remontées de colle se matérialisent par la présence de joints noirs sur le parquet des appartements. Cela étant, l'apparence générale du parquet est un élément important et déterminant de l'ouvrage. La présence de défauts esthétiques sur sa surface donne au parquet une apparence de saleté, de vétusté et de travail mal exécuté. Cela constitue un défaut, soit l'absence d'une qualité que l'intimée B_____ pouvait attendre de bonne foi, qui engendre une moins-value. En effet, il existe une différence de valeur objective entre un parquet ayant une apparence neuve, propre et uniforme et celui paraissant sale et usé.

L'intimée B_____ a imparti un délai convenable à l'intimée C_____ SA pour procéder à l'élimination des défauts, ce qui n'est pas contesté. Cette dernière ne s'est toutefois pas exécutée dans ledit délai, de sorte que l'intimée B_____ était fondée à requérir la réduction du prix de l'ouvrage, conformément à l'art. 169 al. 1 SIA-118.

5.2.3 Concernant l'ampleur du dommage, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir considéré que les remontées de colle affectaient la quasi-totalité des appartements, soit nonante-trois en tout.

Or, l'intimée B_____ a allégué que presque tous les appartements étaient concernés par ce problème, ce qui a été admis par l'intimée C_____ SA. En outre, la liste établie par la précitée en novembre 2014 mentionne que nonante-quatre appartements étaient affectés par des remontées de colle, ce constat faisant suite à la visite de tous les logements en présence notamment de l'appelante. Cette dernière a également produit une liste établie par ses soins en octobre et novembre 2014, suite auxdites visites, indiquant également que les parquets de nonante-quatre appartements présentaient des joints noircis.

Il ressort du courrier du 26 octobre 2016 de l'intimée C_____ SA qu'un appartement a toutefois fait l'objet d'une réparation fin août 2015, ce qui porte le nombre des logements concernés à nonante-trois. Il n'est pas suffisamment établi

que d'autres appartements auraient fait l'objet de réparations ayant définitivement éliminé les défauts depuis novembre 2014. En effet, les travaux effectués dans certains appartements n'ont pas résolu le problème des remontées de colle, ce que le témoin P_____ a confirmé. Il ressort également de l'expertise judiciaire L_____ que, selon les informations fournies par la régie, nonante-trois appartements étaient affectés par les défauts. La précitée n'a pas d'intérêt au litige et donc à fournir un nombre surévalué d'appartements concernés.

Ainsi, l'ampleur du défaut de l'ouvrage retenue par le premier juge n'est pas critiquable.

5.2.4 Les parties ne remettent pas en cause la première présomption de la méthode relative, à savoir que la valeur objective de l'ouvrage qui aurait dû être livré sans défaut est égale au prix convenu entre les parties, soit 1'025'300 fr. TTC à teneur du contrat d'entreprise du 6 mars 2012 et de son avenant du 22 avril 2013.

En revanche, l'appelante soutient que la moins-value de l'ouvrage ne serait pas égale aux coûts de réfection visant l'élimination des défauts. A cet égard, elle fait valoir que le montant de 610'000 fr. est exagéré, les défauts n'étant qu'esthétiques et n'ayant pas entravé la location des appartements concernés, ni entraîné des pertes de loyers.

Il ressort de l'expertise L_____ que les frais de réfection de l'ouvrage comprennent le coût pour le ponçage et l'imprégnation des parquets (302'850 fr.), ainsi qu'un forfait pour l'installation du chantier (12'090 fr.), soit un total de 314'940 fr. Il n'est pas contesté que pour éliminer les remontées de colle, une réfection totale de la surface des appartements est nécessaire, ce qu'a d'ailleurs admis l'intimée C_____ SA dans son courriel du 7 novembre 2014. Il se justifie de déduire des coûts de réfection la somme de 31'494 fr. correspondant à la valeur résiduelle du parquet après neuf années d'utilisation. Lesdits coûts se montent ainsi à 283'446 fr.

Le premier juge a retenu, en outre, des frais de nettoyage de l'appartement de rotation (23'715 fr.), des honoraires supplémentaires de la régie pour l'organisation des travaux (55'800 fr.), la perte locative sur l'appartement de rotation et la réduction de loyers sur les appartements concernés (68'268 fr.). Comme soutenu par l'appelante, ces frais correspondent à des dommages consécutifs aux défauts, alors que les frais de déménagement/réaménagement du mobilier des locataires et le stockage du mobilier durant les travaux (126'960 fr.) font partie des frais de réfection.

Or, il n'est pas contesté que l'intimée B_____ n'a pas, en l'état, effectué de travaux de réparation du parquet des appartements concernés par les défauts selon le système mentionné par l'expert L_____, soit en utilisant un appartement de rotation. Les dommages consécutifs aux défauts allégués sont donc des coûts

futurs et hypothétiques, en ce sens qu'ils n'existeront que si l'intimée B_____ procédait à la réfection de tous les appartements selon le système de rotation et non lors de la libération d'un appartement. Or, le témoin P_____ a déclaré que la précitée avait procédé au changement du parquet après le départ d'un locataire et que plus d'une trentaine de baux avaient été résiliés depuis la pose des parquets litigieux, soit il y a plus de dix ans.

Il n'est donc pas établi que l'intimée B_____ subira, de manière certaine, les dommages consécutifs aux défauts allégués. Elle n'est donc pas fondée à requérir le paiement de dommages-intérêts, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge.

Pour les mêmes motifs, il n'est pas non plus établi que l'intimée B_____ assumera des frais de déménagement/réaménagement du mobilier des locataires et le stockage du mobilier durant les travaux. Il ne se justifie donc pas non plus de les retenir dans la détermination de la moins-value de l'ouvrage.

Ainsi, la moins-value de l'ouvrage du fait de la présence des remontées de colle sur les parquets de la presque totalité des appartements propriété de B_____ correspond au seul coût de réfection de ceux-ci, soit à la somme de 283'446 fr. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que ce montant soit plus important que celui allégué à ce titre par l'intimée B_____ dans sa demande, soit 273'270 fr., n'est pas pertinent. En effet, celui-ci reste inférieur au montant global du dommage allégué par la précitée, qui est seul déterminant. L'appelante ne peut donc pas se prévaloir d'une violation du devoir d'allégation à cet égard.

Une moins-value de 283'446 fr. n'apparaît d'ailleurs pas excessive au regard du prix total de l'ouvrage, soit 1'025'300 fr. TTC pour la pose de parquets dans cent-huit appartements, alors que la quasi-totalité de ceux-ci sont affectés de défauts.

Sur cette somme, il se justifie encore d'imputer le montant de la garantie appelée par l'intimée B_____ à hauteur de 88'000 fr. En conséquence, le dommage final subi par la précitée s'élève à 195'446 fr.

Ainsi, l'intimée C_____ SA sera condamnée à rembourser à l'intimée B_____ le trop-perçu correspondant à la moins-value de l'ouvrage, soit 195'446 fr. avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013.

Le défaut de l'ouvrage livré par l'intimée C_____ SA est directement dû à la composition défectueuse de la colle A_____/3_____ vendue à celle-ci par l'appelante. Cette dernière, en sa qualité de vendeur, a ainsi violé ses obligations contractuelles envers l'intimée C_____ SA, qui a subi un dommage, soit le montant qu'elle a été condamnée à verser à l'intimée B_____. Le rapport de causalité étant également donné, l'intimée C_____ SA est fondée à réclamer le paiement de ce montant à l'appelante à titre de dommage et intérêts au sens de l'art. 97 CO.

En conséquence, l'appelante sera condamnée à verser à l'intimée C_____ SA les sommes de 195'446 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013 et 88'000 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 novembre 2017.

Partant, les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront modifiés dans le sens qui précède et le chiffre 3 de celui-ci sera confirmé.

6. Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC).

Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

6.1 La quotité des frais judiciaires de première instance, arrêtée à 88'776 fr. 15, comprenant l'émolument de la décision, les frais de conciliation, d'ordonnances de preuve, de l'ordonnance de sûreté et les frais d'expertise et de traduction, n'est pas remise en cause par les parties et a été arrêtée conformément aux normes applicables (art. 95 al. 2 CPC; art. 5, 15, 17 et 21 RTFMC). Elle sera donc confirmée.

Les frais judiciaires seront entièrement compensés par les avances fournies par les parties, totalisant 127'135 fr. Compte tenu de l'issue du litige, ils seront mis à la charge de l'appelante et de l'intimée B_____ à hauteur de la moitié chacune, soit 44'388 fr., cette dernière obtenant gain de cause sur sa demande en réduction du prix de l'ouvrage, mais pas sur sa demande en dommages et intérêts.

Compte tenu des avances versées par chacune des parties, l'appelante sera condamnée à verser les sommes de 280 fr. à l'intimée D_____ AG et 30'723 fr. à l'intimée C_____ SA à titre de remboursement de leur avance respective.

Les Services financiers du Pouvoir judiciaire seront, par conséquent, invités à restituer aux intimées C_____ SA et B_____ le solde de leur avance, soit 4'962 fr., respectivement 33'397 fr.

Le premier juge a arrêté les dépens à 30'000 fr. pour chacune des parties, en fonction de l'importance et de la difficulté de la cause ainsi que du travail effectué, ce qui n'est pas contesté en appel, de sorte que cette méthode et le montant précité seront confirmés. Pour les mêmes motifs, les dépens de première instance seront mis à la charge de l'appelante et de l'intimée B_____ à hauteur de la moitié chacune.

En conséquence, l'appelante sera condamnée à payer les sommes de 15'000 fr. à l'intimée B_____, 15'000 fr. à l'intimée C_____ SA et 15'000 fr. à l'intimée D_____ AG. L'intimée B_____ sera, quant à elle, condamnée à verser les

sommes de 15'000 fr. à l'appelante, 15'000 fr. à l'intimée C_____ SA et 15'000 fr. à l'intimée D_____ AG (art. 111 al. 1 et 2 CPC).

Les sûretés versées par l'intimée C_____ SA, soit 10'666 fr. 65, lui seront restituées, de sorte que les chiffres 4 et 8 du dispositif du jugement entrepris seront confirmés.

En revanche, les chiffres 5, 6 et 7 dudit dispositif seront modifiés dans le sens qui précède.

6.2 Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 32'400 fr. (art. 2, 13, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelante et de l'intimée B_____ pour moitié chacune, compte tenu de l'issue du litige, soit le fait que cette dernière obtient gain de cause sur sa demande en réduction du prix de l'ouvrage, mais pas sur sa demande en dommages et intérêts (art. 106 al. 2 CPC). Ils seront entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant fournie par l'appelante, qui reste acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC). L'intimée B_____ sera donc condamnée à verser à l'appelante 16'200 fr. à titre de remboursement d'avance de frais.

Comme en première instance, les dépens d'appel seront arrêtés à 20'000 fr. pour chacune des parties et mis à la charge de l'appelante et de l'intimée B_____ à hauteur de la moitié chacune. La Cour reprendra la méthode de répartition des dépens appliquée par le premier juge, qui n'a pas été remise en cause en appel.

En conséquence, l'appelante sera condamnée à payer les sommes de 10'000 fr. à l'intimée B_____ et 10'000 fr. à l'intimée C_____ SA, débours et TVA compris (art. 84, 85 et 90 RTFMC, art. 25 et 26 LaCC). Concernant l'intimée D_____ AG, le travail fourni par son conseil ayant consisté dans la rédaction d'une seule brève écriture, l'appelante sera condamnée à lui verser la somme de 2'500 fr. à titre de dépens d'appel.

L'intimée B_____ sera condamnée à verser les sommes de 10'000 fr. à l'appelante et 10'000 fr. à l'intimée C_____ SA, débours et TVA compris. Pour le même motif qu'invoqué *supra*, l'intimée B_____ sera condamnée à verser à l'intimée D_____ AG la somme de 2'500 fr. à titre de dépens d'appel.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 23 janvier 2023 par A_____ AG contre le jugement JTPI/14465/2022 rendu le 5 décembre 2022 par le Tribunal de première instance dans la cause C/8776/2017.

Au fond :

Annule les chiffres 1, 2, 5, 6 et 7 du dispositif de ce jugement et cela fait, statuant à nouveau sur ces points :

Condamne C_____ SA à payer à FONDATION B_____ la somme de 195'446 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013.

Condamne A_____ AG à payer à C_____ SA la somme de 195'446 fr., avec intérêts à 5% dès le 25 juin 2013.

Dit que les frais judiciaires de première instance (en 88'776 fr.) sont mis à la charge de FONDATION B_____ et A_____ AG à hauteur de la moitié chacune, soit 44'388 fr.

Condamne A_____ AG à verser 280 fr. à D_____ AG et 30'723 fr. à C_____ SA à titre de remboursement de leur avance de frais respective.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à C_____ SA et à FONDATION B_____ le solde de leur avance, soit 4'962 fr., respectivement 33'397 fr.

Condamne A_____ AG à verser 15'000 fr. à FONDATION B_____, 15'000 fr. à C_____ SA et 15'000 fr. à D_____ AG, à titre de dépens de première instance.

Condamne FONDATION B_____ à verser 15'000 fr. à A_____ AG, 15'000 fr. à C_____ SA et 15'000 fr. à D_____ AG, à titre de dépens de première instance.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Débouté les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 32'400 fr., les met à la charge de FONDATION B_____ et A_____ AG à hauteur de la moitié chacune, soit 16'200 fr., et les

compense entièrement avec l'avance de frais de même montant effectuée par A_____ AG, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne FONDATION B_____ à verser 16'200 fr. à A_____ AG, à titre de remboursement d'avance.

Condamne A_____ AG à verser 10'000 fr. à FONDATION B_____, 10'000 fr. à C_____ SA et 2'500 fr. à D_____ AG, à titre de dépens d'appel.

Condamne FONDATION B_____ à verser 10'000 fr. à A_____ AG, 10'000 fr. à C_____ SA et 2'500 fr. à D_____ AG, à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Madame Pauline ERARD, Madame Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Sandra CARRIER, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Sandra CARRIER

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.