Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00112

Audience publique du vendredi, onze juillet deux mille vingt-cinq

Numéros du rôle 187510 ; TAL-2019-00283 ; TAL-2022-02062

Composition :
Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

I. 187510

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE, demeurant à Luxembourg, signifié en date du 14 septembre 2017,

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE1.), chirurgien, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLE,

comparaissant par **Maître Christiane GABBANA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. TAL-2019-00283

PERSONNE2.), chirurgien, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN demeurant à Luxembourg, signifié en date du 2 janvier 2019,

comparaissant par **Maître Christiane GABBANA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et

1**.** la société anonyme **SOCIETE2.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2**.** la société anonyme **SOCIETE3.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Emilie MELLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

3. la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) S.àr.l**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Benjamin PACARY**, avocat à la Cour, demeurant à Sandweiler.

III. TAL-2022-02062

PERSONNE2.), chirurgien, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant à Esch-sur-Alzette, signifié en date du 22 février 2022,

comparaissant par **Maître Christiane GABBANA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

et

1. la société anonyme **SOCIETE2.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par **Maître Emilie MELLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE4.) S.àr.l**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par **Maître Benjamin PACARY**, avocat à la Cour, demeurant à Sandweiler,

3. la société anonyme **SOCIETE1.) S.A**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 15 mai 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 20 juin 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 20 juin 2025.

Par exploit d'huissier du 14 septembre 2017, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner au paiement d'un montant de 58.210,19.- euros, augmenté des intérêts légaux sur le montant de 24.700,20.- euros à partir du 9 décembre 2016 et sur le montant de 33.509,33.- euros à partir du 31 janvier 2017, sinon avec les intérêts légaux à compter du 12 avril 2017, ainsi qu'au paiement du montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 187510.

Par exploit d'huissier du 2 janvier 2019, PERSONNE2.) a fait donner assignation en intervention à la société anonyme SOCIETE5.) S.A., à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans la cause entre le requérant et la société SOCIETE1.) introduite par assignation le 14 septembre 2017, voir ordonner la jonction de l'affaire avec celle introduite par assignation du 14 septembre 2017 pendant devant la dixième chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg sous le numéro 187510 du rôle, s'entendre déclarer le jugement commun et s'entendre condamner à tenir PERSONNE2.) quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à l'encontre de la société SOCIETE1.), condamner les parties mises en intervention solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à payer à PERSONNE2.) le montant de 90.177,28.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, condamner les parties mises en intervention au paiement du montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-00283 du rôle.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 18 janvier 2019, les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros 187510 et TAL-2019-00283 ont été jointes.

Par exploit d'huissier du 22 février 2022, PERSONNE2.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE5.) S.A., à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. et à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives du 8 décembre 2023, PERSONNE2.) demande par rapport à l'exploit d'assignation précité :

- principalement,

  - la société SOCIETE1.), principalement sur base de sa responsabilité contractuelle de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil, subsidiairement délictuelle, voir dire qu'elle est responsable des vices et malfaçons affectant le parquet de l'appartement dont est propriétaire le requérant et partant s'entendre condamner à lui payer, au titre des coûts de réfection du parquet, sous réserve de toute autre somme même supérieure, la somme de 99.450.- euros à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts légaux à compter de la présente assignation, jusqu'à solde,

pour autant que PERSONNE2.) était condamné au paiement d'un quelconque montant au bénéfice de la société SOCIETE1.), voir ordonner la compensation entre le montant redû par PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) et le montant qui lui est redû par la société SOCIETE1.),

  - la société SOCIETE5.), principalement sur base de l'article 1646-1 du Code civil, dans les termes des articles 1792 et 2270 du Code civil, subsidiairement sur base de sa responsabilité contractuelle de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil, plus subsidiairement sur la base délictuelle et la société SOCIETE4.) sur base de la responsabilité délictuelle, voir dire qu'elles sont responsables solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des vices et malfaçons affectant l'installation de chauffage au sol de l'appartement du requérant et partant s'entendre condamner à lui payer, au titre des coûts de réfection de l'installation de chauffage au sol de l'appartement, sous réserve de toute autre somme même supérieure, la somme de 181.221,30.- euros TTC 17% à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts légaux à compter de la présente assignation jusqu'à solde,

  - les assignées s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer au requérant une indemnité pour le défaut de jouissance de son appartement pendant les travaux de réfection à venir ainsi que pour les inconvénients inhérents à ces travaux, évaluée au montant de 8.000.- euros avec les intérêts légaux à compter de la présente assignation jusqu'à solde sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous réserve de tout autre montant même supérieur à retenir *ex aequo et bono* par le Tribunal, sinon à évaluer par expertise,

- subsidiairement,

  - nommer un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de
    1. dresser un état des lieux relatif aux vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant l'installation de chauffage desservant l'appartement du requérant situé à L-ADRESSE6.),

2. déterminer les causes et les origines des vices, malfaçons et désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés,
3. proposer les mesures propres à y remédier et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice,

- donner acte au requérant qu'il se réserve toutes demandes suite à une éventuelle nouvelle expertise qui serait ordonnée,

- en tout état de cause,
  - les assignées s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer et/ou rembourser au requérant tous les frais d'expertises non-judiciaires et judiciaires, engagés par lui,
  - voir dire qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie requérante l'intégralité des frais et dépens non compris dans les frais de justice proprement dits, partant les assignées s`entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à payer au requérant la somme de 8.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sous réserve de toute autre somme, même supérieure, à adjuger *ex aequo et bono* par le Tribunal,
  - s'entendre encore condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part aux frais et dépens de l'instance, y compris de l'instance de référé, avec distraction au profit de l'avocat constitué pour le requérant.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 2 février 2023, les deux affaires inscrites au rôle sous les numéros 187510 et TAL-2019-00283 ont été jointes à l'affaire inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-02062.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société **SOCIETE1.)** fait valoir qu'elle aurait réalisé des travaux dans un penthouse appartenant à PERSONNE2.), situé à ADRESSE7.), conformément à une offre du 8 mars 2016 portant sur un montant de 163.981,05.- euros.

PERSONNE2.) se serait acquitté de deux acomptes d'un montant total de 82.334,01.- euros. Il serait cependant resté en défaut de s'acquitter d'un troisième acompte d'un montant de 24.700,20.- euros et de la facture finale d'un montant de 33.503,33.- euros.

Elle aurait d'abord sollicité une ordonnance conditionnelle de paiement pour le montant de 59.355,30.- euros et un titre exécutoire aurait été rendu en date du 29 mai 2017. PERSONNE2.) aurait cependant formé opposition à l'encontre dudit titre, de sorte qu'une ordonnance de référé aurait été rendue en date du 8 novembre 2017. Sur base des contestations de PERSONNE2.), une expertise aurait été ordonnée.

La société SOCIETE2.), promoteur de l'appartement, aurait été assignée aux fins de se voir enjoindre d'intervenir dans le cadre des opérations d'expertise.

L’expert Romain FISCH aurait rendu un rapport d’expertise en date du 7 août 2018.

Ce serait sur base des conclusions de l’expert que PERSONNE2.) aurait fait intervenir dans le cadre du présent litige la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.), chargée de la réalisation des travaux de gros-œuvres de la résidence et la société SOCIETE4.), chargée des travaux de VMC, sanitaire et chauffage.

La demande de PERSONNE2.) consisterait à se voir tenir quitte et indemne en cas de condamnation prononcée à son encontre et à voir condamner les trois sociétés précitées au paiement d’un montant de 90.117,28.- euros.

Dans son rapport d’expertise, l’expert FISCH aurait confirmé que les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) correspondraient bien à ceux prévus dans la commande, respectivement la confirmation de commande et que la facturation reflèterait les travaux réalisés. L’expert FISCH aurait ensuite dressé le décompte entre parties et retenu que la société SOCIETE1.) pourrait légitimement prétendre au paiement d’un montant de 56.784,52.- euros.

Dans ce décompte, l’expert aurait tenu compte du coût des travaux de redressement d’un montant de 921,37.- euros. Ce montant ne serait cependant plus revendiqué par PERSONNE2.) au dernier état de ses conclusions, de sorte que la société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 57.705,90.- euros, avec les intérêts légaux à compter des dates d’échéance respectives des factures correspondantes, soit à compter du 9 décembre 2016 sur le montant de 24.700,20.- euros et à compter du 31 janvier 2017 sur le montant de 33.005,70.- euros, sinon à compter d’une mise en demeure du 12 avril 2017, sinon de la demande en justice.

La société SOCIETE1.) soutient ensuite que PERSONNE2.) serait à déclarer forclos par rapport à toutes ses demandes formulées dans son exploit d’assignation du 22 février 2022. L’installation du parquet relèverait de la garantie biennale et les travaux auraient fait l’objet d’une réception en date du 4 avril 2017, ce que PERSONNE2.) ne contesterait pas.

PERSONNE2.) formulerait une demande reconventionnelle en condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les montants de :

- 99.450.- euros à titre de travaux de remise en état,
- 8.000.- euros à titre de perte de jouissance,
- 18.814,41.- euros à titre de frais du conseil technique et d’honoraires d’avocat.

Au dernier état de ses conclusions, il ne réclamerait plus de moins-value.

PERSONNE2.) aurait ainsi revu sa demande initiale de 59.000,28.- euros à la hausse sur base d’un rapport d’expertise unilatéral rendu par l’expert Fernand ZEUTZIUS.

Or, une expertise judiciaire aurait été réalisée et il y aurait lieu d'en tenir compte. Si l'expertise FISCH devait être incomplète, il y aurait lieu d'ordonner un complément d'expertise, expertise à laquelle toutes les parties au litige pourraient participer.

Mis à part les travaux de redressement que l'expert FISCH aurait imputé à la société SOCIETE1.), mais par rapport auxquels PERSONNE2.) ne formulerait aucune demande, il y aurait lieu de constater que par rapport aux autres désordres constatés par l'expert, les opérations d'expertise n'auraient pas permis d'établir leur origine. La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait dès lors exclue par rapport à ces désordres.

Concernant, plus particulièrement, les désordres affectant le revêtement de sol, la société SOCIETE1.) serait étrangère à leur survenance. L'expert FISCH aurait retenu comme hypothèses de l'origine des désordres, soit une hausse considérable de la température postérieurement au 7 décembre 2016, soit une diminution du taux d'humidité de l'air ambiant au-dessus du parquet, soit une variation importante au niveau du taux d'humidité du bois. Or, la société SOCIETE1.) dont les travaux auraient été alors achevés ne pourrait pas être à l'origine d'une telle hausse de température, respectivement baisse ou variation du taux d'humidité de l'air.

Il serait donc dépourvu de pertinence de soutenir qu'elle aurait dû s'assurer de conditions environnementales favorables pour l'application de son produit, tel que le soutiendrait PERSONNE2.). La société SOCIETE1.) n'aurait eu aucune possibilité, après achèvement de ses travaux, d'intervenir ou de contrôler les conditions environnementales dans l'appartement.

Le taux d'humidité ambiant dépendrait du bon fonctionnement des installations de chauffage et de VMC. Le problème proviendrait donc nécessairement d'une défaillance affectant les installations de chauffage et /ou de VMC. La responsabilité incomberait donc aux entreprises concernées, respectivement au promoteur qui aurait sous-traité ces travaux.

Le conseiller technique de PERSONNE2.) aurait, d'ailleurs, constaté que le système de VMC présenterait de graves carences et que les dispositifs de la VMC auraient été obstrués par des caches de protection jusqu'en 2019, ce qui favoriserait l'hypothèse d'une variation trop importante du taux d'humidité.

En tous les cas, la société SOCIETE1.) ne pourrait assumer aucune responsabilité dans ce contexte.

La demande de PERSONNE2.) en condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 99.450.- euros serait partant à déclarer non fondée.

En ordre subsidiaire, pour le cas où il devait être jugé que les conclusions de l'expert FISCH manqueraient de précision, il y aurait lieu d'ordonner un complément d'expertise contradictoire entre toutes les parties, un tel complément se justifiant, de surcroît par le

fait que l'obstruction du dispositif de VMC n'aurait été découverte que postérieurement à l'expertise FISCH.

En ordre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) déclare encore contester le montant réclamé qui inclurait une remise en état du système de chauffage au sol dans son intégralité, ce qui démontrerait, d'ailleurs, que les désordres constatés au niveau du parquet trouveraient leur cause dans les désordres affectant l'installation de chauffage.

Le montant est également contesté en ce que l'expert FISCH se serait contenté de mettre en compte au titre des frais de réfection le montant retenu par le conseiller technique de PERSONNE2.).

Le montant retenu par l'expert ZEUTZIUS est également contesté en ce qu'il serait approximatif, surfait et qu'il ne serait corroboré par aucune pièce.

Si toutefois la société SOCIETE1.) devait être condamnée au titre des désordres relevés au parquet, elle déclare formuler une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE2.), de la société SOCIETE3.) et de la société SOCIETE4.) qui devraient être condamnées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

En effet, tel que précédemment exposé, les désordres trouveraient leur cause dans la défaillance ou l'insuffisance des installations de chauffage et/ou de VMC, ce qui renverrait la responsabilité au promoteur et/ou chauffagiste.

La société SOCIETE1.) déclare encore contester avoir à supporter les frais d'expertise puisque l'expert FISCH aurait retenu qu'un montant de 56.784,52.- lui serait bien dû.

Elle conteste également toute perte de jouissance dans le chef de PERSONNE2.), préjudice qui ne serait pas établi. A titre subsidiaire, elle déclare contester le montant réclamé qui serait manifestement excessif.

Elle conteste encore toute demande en paiement d'une moins-value par PERSONNE2.), demande qui, au dernier état des conclusions, de ce dernier ne semble cependant pas avoir été maintenue. Une telle moins-value serait de toute façon inexistante. A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande à voir ramener le montant réclamé à de plus justes proportions et de le ventiler entre les différents intervenants.

Elle déclare finalement encore contester, tant en leur principe qu'en leur quantum, les demandes en remboursement des frais de conseil technique et d'honoraires d'avocat.

PERSONNE2.) déclare se rapporter à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de la demande de la société SOCIETE1.) en paiement.

Il fait ensuite exposer que suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement, il aurait acquis de la société SOCIETE2.) un appartement situé à ADRESSE7.).

La société SOCIETE3.) aurait été chargée par le promoteur des travaux de gros-œuvre et la société SOCIETE4.) aurait été chargée de l'installation du système de chauffage et du système de VMC.

PERSONNE2.) aurait, suivant commande du 8 mars 2016, chargé la société SOCIETE1.) de travaux de menuiserie intérieure, dont la fourniture et la pose de parquet semi-massif.

Après la pose du revêtement, il aurait constaté des taches, des fêlures et un phénomène de tuilage du sol en bois.

Un premier rapport d'expertise contradictoire aurait été rendu en date du 7 août 2018, suivant ordonnance de référé du 8 novembre 2017, par l'expert Romain FISCH. PERSONNE2.) aurait ensuite eu recours à l'expert Fernand ZEUTZIUS afin d'approfondir les recherches quant aux causes et origines des désordres affectant le parquet et pour vérifier le bon fonctionnement de l'installation de chauffage au sol de l'appartement.

Quant à la demande en paiement de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) déclare maintenir ses revendications quant au montant de 921,38.- euros correspondant aux menus travaux de redressement retenus par l'expert FISCH comme étant attribuables à la société SOCIETE1.). Il s'agirait de défauts affectant l'encadrement du miroir, la surface « Corian » du bar, les panneaux décoratifs du réfrigérateur et la tague de cuisson. PERSONNE2.) déclare formuler une demande reconventionnelle par rapport à ces désordres et demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 921,38.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il déclare se rapporter à prudence de justice pour le surplus de la demande principale.

Concernant les défauts affectant le revêtement de sol en parquet, PERSONNE2.) fait exposer que les travaux de pose du parquet auraient été terminés à la fin du mois d'octobre 2016. Après achèvement, le parquet aurait été recouvert d'un carton. Le lendemain de son emménagement, le 12 novembre 2016, il aurait constaté des fêlures sur le parquet.

Il en aurait immédiatement averti la société SOCIETE1.) qui ne se serait cependant rendu sur place qu'en date du 7 décembre 2016, soit trois semaines après son emménagement. Elle aurait constaté les fêlures et le tuilage du parquet, étant précisé que ces désordres seraient cependant apparus avant cette visite.

La société SOCIETE1.) aurait appliqué un traitement de surface moyennant un produit qui aurait empiré la situation, alors que des taches seraient apparues sur toute la surface du parquet.

Dans son rapport d'expertise du 7 août 2018, l'expert FISCH aurait constaté deux types de désordres, des taches et des fêlures.

Il attribuerait l'apparition des taches à un séchage accéléré par des conditions environnantes défavorables. Or, la société SOCIETE1.) aurait dû s'assurer que les conditions environnantes étaient favorables avant d'appliquer le produit.

Concernant les fêlures, l'expert FISCH aurait relevé que la société SOCIETE1.) n'aurait pas procédé au mesurage du taux d'humidité en conformité avec les règles techniques en la matière et qu'elle ne serait pas à même d'établir qu'elle aurait procédé avant la pose du parquet aux mesurages du taux d'humidité de l'air ambiant et du parquet, de la température de l'air ambiant et de l'état de fonctionnement des installations techniques (chauffage et ventilation).

L'expert FISCH se baserait sur la prémisse que les fêlures seraient apparues en date du 7 décembre 2016, ce qui serait faux, alors que les fêlures seraient apparues bien avant et au plus tard le 12 novembre 2016, le lendemain de l'emménagement de PERSONNE2.).

Il s'ensuivrait que tout le raisonnement suivant de l'expert, sur base des analyses de la société SOCIETE1.) faites le jour de la visite du 7 décembre 2016, dont le caractère probant serait au demeurant contesté, serait faux. Ses hypothèses quant aux causes potentielles des fêlures seraient dénuées de toute pertinence.

Dans son rapport d'expertise du 4 janvier 2022, l'expert ZEUTZIUS aurait constaté que le société SOCIETE1.) aurait dû mettre en œuvre des tests sur le support avant de poser son bois naturel. Les températures excessives du chauffage au sol seraient incompatibles avec les composants, notamment la colle du parquet. Les stries constatées dans le parquet seraient le résultat d'une pose hasardeuse, trop rapide et sans contrôle adéquat de la base.

Quant à la responsabilité de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) fait valoir que les travaux de revêtement de sol n'auraient pas fait l'objet d'une réception, de sorte que le régime de la responsabilité de droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil seraient applicables.

L'entrepreneur serait tenu à une obligation de résultat consistant à concevoir et à réaliser un ouvrage exempt de vices et de défauts de conformité.

Tant l'expert FISCH que l'expert ZEUTZIUS auraient constaté des taches, stries et fêlures dans le parquet. Ils seraient arrivés à la conclusion que les désordres proviendraient de l'absence de vérification préalable indispensable à la pose du parquet par la société SOCIETE1.). Concernant l'apparition des taches, l'expert FISCH aurait retenu qu'elles proviendraient d'un séchage accéléré du produit appliqué par la société SOCIETE1.) dû à des conditions environnantes défavorables. Il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de vérifier que les conditions environnantes étaient favorables, ce d'autant plus qu'elle venait de constater que le parquet présentait déjà des fêlures.

Même si l'expert FISCH partirait du postulat erroné que le parquet n'aurait, peu après sa pose, donné lieu à aucune remarque, il exclurait néanmoins que les désordres affectant le parquet trouveraient leur origine dans un fait postérieur à sa pose. L'expert ZEUTZIUS rejoindrait l'expert FISCH sur ce point.

La société SOCIETE1.) engagerait partant sa responsabilité et ne saurait s'en exonérer en prétendant qu'elle serait étrangère à la survenance des désordres et en prétextant une faute dans le chef du promoteur ou du chauffagiste.

Quant à la réparation, l'expert FISCH évaluerait le coût de remise en état au montant de 56.923,53.- euros. L'expert ZEUTZIUS évaluerait le coût de remise en état, déménagement des meubles compris, au montant de 99.450.- euros. Il conviendrait de prendre en considération cette dernière évaluation qui prendrait en compte la hausse des prix du bois et le déménagement des meubles.

PERSONNE2.) demande également la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité pour perte de jouissance de 8.000.- euros. Les travaux de réfection à venir seraient d'une grande envergure et nécessiteraient son relogement et des tracas inhérents à l'organisation nécessaire.

Au vu des autres condamnations, la société SOCIETE1.) devrait également être condamnée à lui rembourser les frais de son conseil technique, la société FBL, d'un montant de 4.195,46.- euros ainsi que les frais d'expertise FISCH d'un montant de 6.177,56.- euros et ZEUTZIUS d'un montant de 8.441,39.- euros.

A titre subsidiaire, pour autant que les expertises FISCH et ZEUTZIUS ne devaient pas être suffisamment claires, il y aurait lieu de nommer un nouvel expert, sinon d'ordonner un complément d'expertise à réaliser par l'expert FISCH.

S'il devait être condamné à un quelconque paiement au bénéfice de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) demande à voir ordonner la compensation judiciaire de leurs créances respectives.

PERSONNE3.) déclare encore contester la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure et demande, de son côté, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer un montant de 8.000.- euros de ce chef.

Concernant l'assignation du 2 janvier 2019, PERSONNE2.) déclare contester le moyen de nullité pour cause de libellé obscur dudit exploit, soulevé par les parties assignées en intervention.

L'absence de ventilation entre les parties assignées se justifierait par le fait qu'il demanderait leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*. La question de savoir si leur condamnation serait solidaire ou *in solidum* relèverait du fond.

Le défaut d'indication des pièces et de base légale dans l'exploit d'assignation ne serait pas nécessaire et ne constituerait pas une cause de nullité de l'exploit d'assignation.

Quant au moyen tiré du défaut de qualité à agir soulevé par les parties assignées en intervention, il serait évident que l'exploit contiendrait une erreur matérielle, en ce qu'il ne s'agirait pas de tenir quitte et indemne la société SOCIETE1.) de toute condamnation, mais bien PERSONNE2.). Les parties assignées en intervention n'auraient pas pu se méprendre sur ce point, ce qui résulterait d'ailleurs de leurs conclusions.

Quant au moyen d'irrecevabilité pour absence de preuve de sa qualité de propriétaire de l'appartement litigieux, celle-ci résulterait de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement, de sorte que le moyen ne serait pas fondé non plus.

PERSONNE2.) fait ensuite valoir que bien que la société SOCIETE4.) n'ait pas participé aux opérations d'expertise réalisées par l'expert FISCH, son rapport d'expertise lui serait néanmoins opposable comme pièce au procès. A titre subsidiaire, il renvoie à sa demande de nomination d'un nouvel expert.

Il fait valoir les mêmes arguments par rapport au caractère unilatéral du rapport d'expert ZEUTZIUS invoqué par les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

Quant à sa demande tendant à se voir tenir quitte et indemne d'une éventuelle condamnation à son égard au profit de la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) déclare se rapporter à prudence de justice.

Quant à sa demande tendant à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) à lui payer le montant de 126.264,41.- euros, PERSONNE2.) fait valoir que la société SOCIETE2.) serait intervenue en tant qu'entrepreneur principal et serait responsable envers son créancier du travail exécuté par ses sous-traitants, dont la société SOCIETE4.).

Il fait valoir qu'il demande, à titre principal, à voir engager la responsabilité de la société SOCIETE1.). A l'appui de sa demande en intervention et à titre subsidiaire, si la responsabilité de la société SOCIETE1.) ne devait pas être retenu et, il demande à voir engager la responsabilité des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

Il soutient que bien que l'expert FISCH n'ait pas vérifié le fonctionnement du chauffage au sol, il s'agirait d'un élément central du dossier, ce d'autant plus que l'expert ZEUTZIUS aurait relevé des désordres affectant l'installation de chauffage.

Le rapport d'expertise MARCHIONI, réalisé à la demande de la société SOCIETE3.) manquerait de pertinence. L'expert MARCHIONI n'aurait pas vérifié le bon fonctionnement du chauffage. Le remplacement d'une jauge, tel que préconisé par l'expert MARCHIONI, serait une mesure complètement inopérante par rapport aux constatations de l'expert ZEUTZIUS.

PERSONNE2.) demande encore le rejet de la demande des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil.

Par rapport à l'assignation du 22 février 2022, PERSONNE2.) fait valoir, en réponse aux moyens d'irrecevabilité soulevés, que les demandes contenues dans cette assignation ne feraient pas double emploi avec les demandes formulées dans les deux autres rôles.

Il explique qu'à l'occasion de l'étude des désordres affectant le parquet, il aurait également chargé l'expert ZEUTZIUS de constater et de déterminer les causes et origines des dysfonctionnements du chauffage au sol.

Il rappelle que s'agissant d'un rapport d'expertise unilatéral, il pourrait néanmoins être pris en considération comme élément de preuve. Il n'y aurait pas non plus lieu de l'écarter au motif qu'une procédure d'institution d'une expertise concernant le chauffage au sol aurait été en cours. Une telle procédure n'aurait pas été en cours lorsqu'il aurait chargé l'expert ZEUTZIUS de sa mission. La mission d'expertise formulée dans l'exploit d'assignation du 2 janvier 2019 aurait uniquement porté sur le revêtement de sol. Il serait, au demeurant, toujours possible de prendre l'initiative de missionner un expert, même si une procédure judiciaire avec un tel objet avait été en cours.

L'expert ZEUTZIUS se serait fait assister par deux autres experts, Claude SCHREIBER et Joe SIDON, dont les rapports figureraient en annexe du rapport ZEUTZIUS. Cette nécessité de se faire assister aurait été justifiée par le fait que PERSONNE2.) ne se serait jamais vu remettre des plans « *as built* », ni les détails techniques, ni un manuel d'utilisation de l'installation de chauffage.

Ils auraient constaté des dysfonctionnements du chauffage au sol et, notamment, la pose d'équipements inefficaces et incompatibles au niveau de la jonction avec les étages inférieurs, ne disposant que de radiateurs classiques, et l'omission, afin d'assurer le passage au chauffage au sol, de poser des relais adéquats.

L'expert ZEUTZIUS évaluerait le coût de remise en état de l'installation de chauffage au sol, y compris la remise en peinture des endroits affectés par les travaux, au montant de 181.221,30.- euros, déduction faite des frais de remise en état du parquet.

PERSONNE2.) fait valoir que l'installation d'un chauffage au sol, qui serait intégré dans la structure du plancher, constituerait un élément indissociable de celui-ci et garantirait l'habitabilité en fournissant la chaleur indispensable pour vivre. Un tel ouvrage serait, partant, à qualifier de gros ouvrage. Il ne serait partant pas forclos à agir à l'encontre de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE2.) engagerait sa responsabilité sur base des articles 1646-1 ainsi que 1792 et 2270 du Code civil et, à titre subsidiaire, sur base de l'article 1142 du Code civil.

La société SOCIETE4.) engagerait sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de PERSONNE2.).

Il y aurait donc lieu de condamner les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part au paiement du montant de 181.221,30.- euros en principal.

PERSONNE2.) demande également la condamnation des parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement d'un montant de 8.000.- euros à titre d'indemnité pour défaut de jouissance de son appartement pendant les travaux de réfection à venir.

Il conteste encore la demande formulée par les parties assignées en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire formulée par rapport à l'assignation du 22 février 2022.

Il conteste également les demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure et demande la condamnation des parties assignées à lui payer un montant de 8.000.- euros de ce chef.

Les sociétés **SOCIETE2.) et SOCIETE3.)** déclarent soulever l'exception de libellé obscur de l'assignation en intervention signifiée en date du 2 janvier 2019.

Les parties assignées seraient étrangères aux prestations litigieuses et aux désordres faisant l'objet des débats dans le cadre de l'assignation principale. L'objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé et elle ne comporterait aucune ventilation entre les parties assignées. En outre, aucune base légale ne serait indiquée. Il s'y ajouterait que PERSONNE2.) n'aurait pas qualité à agir en ce qui concerne sa demande tendant à se voir tenir quitte et indemne de la condamnation à prononcer contre la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) ne prouverait pas sa qualité de propriétaire de l'appartement en cause.

L'assignation du 22 février 2022 serait à déclarer irrecevable pour absence de cause et défaut de qualité et d'intérêt à agir de PERSONNE2.) au motif qu'il existerait déjà une action pendante avec les mêmes demandes.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) font ensuite exposer qu'en cours d'exécution des travaux, PERSONNE2.) aurait entrepris des modifications des travaux sans en informer la société SOCIETE2.). Il aurait ainsi violé ses obligations contractuelles en ne s'adressant pas au préalable au service technique du constructeur-vendeur.

PERSONNE2.) aurait souhaité poser du parquet au lieu du carrelage prévu dans le cahier des charges dont l'épaisseur aurait été supérieure de 5 mm à celle du carrelage. En date du 14 juillet 2016, les parties auraient conclu un accord par rapport à la non-réalisation de certaines positions. Un procès-verbal de réception contradictoire aurait été établi en date du 30 juillet 2016. La société SOCIETE1.) aurait posé le parquet et mis la chape à niveau pour ce faire. Elle n'aurait pas été en contact avec la société SOCIETE2.). En

modifiant le support chape afin de poser le parquet, elle l'aurait fait sien. La société SOCIETE1.) n'aurait commencé ses travaux qu'après que les sous-traitants de la société SOCIETE2.) aient quitté le chantier

Dans son rapport du 7 août 2018, l'expert FISCH aurait clairement mis hors de cause les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.). Il ne leur imputerait aucun des désordres constatés.

Les demandes de PERSONNE2.) contenues dans son exploit d'assignation en intervention du 2 janvier 2019 seraient à déclarer irrecevables pour absence de base légale et absence de ventilation entre les parties défenderesses en intervention. Elles n'auraient jamais été en relation contractuelle avec la société SOCIETE1.) et ne pourraient pas être tenues de payer ses factures.

Le système de chauffage aurait été mis en place par la société SOCIETE4.) qui aurait émis un certificat de mise en service du plancher chauffant en date du 29 mars 2016. Celle-ci étant présente à l'instance, aucune responsabilité ne serait à rechercher dans le chef de la société SOCIETE2.).

La chape aurait été réalisée par la société SOCIETE6.) et ces travaux auraient fait l'objet d'une acceptation par PERSONNE2.) en date du 14 juillet 2016.

Les allégations de PERSONNE2.) quant aux dysfonctionnements de la VMC sont également contestées. Aucun cache de protection n'aurait été oublié, mais tout au plus mis en place par PERSONNE2.) lors de travaux secondaires. L'expert FISCH ne mettrait pas en cause le système de VMC. L'attestation de Monsieur PERSONNE4.) serait à écarter pour être contraire aux précédents écrits entre parties et au procès-verbal de réception.

Les frais d'expertise seraient à laisser à la charge de PERSONNE2.) qui en aurait pris l'initiative. Ses demandes en indemnisation de son préjudice pour perte de jouissance et moins-value affectant l'appartement seraient à déclarer non fondées les concernant. Ces demandes ne seraient, en outre, ni prouvées, ni quantifiées. Il en irait de même des frais d'expertise non-judiciaires ainsi que des frais de conseil technique et d'avocat.

Pour autant qu'une condamnation devait néanmoins intervenir à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), ces dernières déclarent formuler une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE4.) qui aurait procédé à la mise en place du système de chauffage et à l'encontre de la société SOCIETE1.) qui aurait modifié la chape et posé le parquet.

Le rapport d'expertise ZEUTZIUS qui aurait un caractère unilatéral leur serait inopposable et il aurait été obtenu en violation de leurs droits. Il serait, partant, à rejeter. Cette expertise serait en outre dépourvue de pertinence, réalisée 4 ans après celle de l'expert FISCH et 6 ans après la réception des travaux, en l'absence de documents techniques. Elle serait purement spéculative. Elle se trouverait en contradiction avec les conclusions

rendues par l'expert MARCHIONI dans son rapport d'expertise contradictoire du 19 février 2020 qui n'aurait constaté aucun désordre affectant le système de chauffage. Il y aurait encore lieu de retenir que PERSONNE2.) n'aurait pas procédé à l'entretien du système de chauffage.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) déclarent encore contester le quantum mis en compte par PERSONNE2.).

Elles déclarent aussi contester la demande en institution d'une nouvelle expertise sur le fondement de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile pour le motif qu'il existerait déjà deux rapports contradictoires, FISCH et MARCHIONI. Cette demande serait donc à rejeter.

Concernant la demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) à leur encontre, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) font valoir qu'il s'agirait d'une demande nouvelle irrecevable. Elle ne fournirait d'ailleurs aucune base légale à sa demande. A titre subsidiaire, cette demande serait à déclarer non fondée. Pour autant qu'il y soit néanmoins fait droit, elles déclarent formuler une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE4.).

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) formulent ensuite à l'encontre de PERSONNE2.) une demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Concernant l'assignation du 22 février 2022, si toutefois celle-ci devait être déclarée recevable, il conviendrait de relever que PERSONNE2.) ne rechercherait pas leur responsabilité par rapport aux désordres affectant le revêtement de sol, mais uniquement celle de la société SOCIETE1.).

Concernant les travaux d'installation du système de chauffage, la société SOCIETE2.) fait valoir que les travaux auraient été réceptionnés en date du 30 juillet 2016 et qu'ils tomberaient sous le régime de la garantie biennale, de sorte que PERSONNE2.) serait forclos pour agir sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil. Il ne serait, par ailleurs, pas fondé à agir sur base des articles 1142 et suivants du Code civil.

Elle rappelle ensuite ses développements concernant les conclusions de l'expert FISCH et l'inopposabilité, sinon l'absence de pertinence du rapport ZEUTZIUS, notamment au regard de l'existence du rapport MARCHIONI.

Elle demande encore à voir déclarer non fondées les demandes en paiement d'une indemnité pour perte de jouissance ainsi que celles en remboursement des frais d'expertise, de conseil technique et de frais d'avocat. A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) déclare formuler une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE4.) qui devrait la tenir quitte et indemne.

Elle réitère ses contestations quant à l'institution d'une nouvelle expertise.

Quant à la demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) à son encontre, elle formule, à nouveau, à son tour, une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE4.).

Elle demande, pour chacune des instances, la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens des trois instances avec distraction au profit de Maître Emilie MELLINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société **SOCIETE4.)** déclare soulever l'irrecevabilité de l'assignation en intervention du 2 janvier 2019 pour cause de libellé obscur. L'exploit d'assignation ne contiendrait aucune ventilation entre les parties assignées et ne préciserait aucune base légale, ni le listing des pièces.

PERSONNE2.) n'aurait pas qualité à agir en ce qui concerne sa demande tendant à se voir tenir quitte et indemne de la condamnation à prononcer contre la société SOCIETE1.).

L'assignation du 22 février 2022 serait à déclarer irrecevable, alors qu'elle aurait le même objet que les instances déjà pendantes et introduites par les deux autres assignations jointes.

La société SOCIETE4.) aurait été engagée par la société SOCIETE2.) en tant que promoteur pour réaliser les travaux d'installation du chauffage composé d'une partie classique par des radiateurs et d'une partie en plancher chauffant sur lequel aurait dû être posé du carrelage.

PERSONNE2.) aurait, postérieurement à la mise en œuvre du plancher-chauffant décidé, sans en informer la société SOCIETE4.), de changer le type de revêtement de sol en confiant à la société SOCIETE1.) la charge de poser du parquet en lieu et place du carrelage.

La réception des travaux aurait eu lieu le 30 juillet 2016. La société SOCIETE1.) serait intervenue postérieurement à la réception et elle aurait été contrainte de raboter la chape alors que le parquet aurait eu une épaisseur supérieure au carrelage.

La société SOCIETE4.) n'aurait jamais figuré comme partie aux opérations d'expertise. Elle aurait uniquement été consultée par l'expert FISCH. Les conclusions de l'expert FISCH ne seraient ainsi pas valables à son égard, sinon ne lui seraient pas opposables.

Ce dernier aurait constaté que l'installation de chauffage serait conforme et il exclurait tout lien avec les désordres constatés.

L’expert MARCHIONI aurait également rendu un rapport en date du 19 février 2020 dans lequel il aurait retenu que l’installation serait conforme aux règles de l’art. Ce rapport serait à prendre en considération car, bien qu’unilatérale, il serait corroboré par l’expertise judiciaire FISCH.

L’expertise réalisée par l’expert ZEUTZIUS ne lui serait, par contre, pas opposable, alors qu’elle n’aurait été ni présente, ni même convoquée aux opérations d’expertise. Les conclusions de l’expert ZEUTZIUS ne seraient corroborées par aucun autre expert. Elles seraient contestées et contredites par les conclusions des experts FISCH et MARCHIONI. Il résulterait, en outre, de ses conclusions qu’il serait incompétent en la matière. Il aurait mené son travail de manière peu rigoureuse et peu professionnelle. Il se serait, de surcroît, entouré d’experts non assermentés. Son rapport serait, partant, à rejeter. Même s’il devait être considéré comme valable, les conclusions de l’expert ZEUTZIUS ne permettraient pas d’affirmer l’existence d’un dysfonctionnement du système de chauffage ou d’une faute imputable à la société SOCIETE4.).

Quant aux demandes de condamnation de PERSONNE2.) et, plus particulièrement, au montant de 99.450.- euros, réclamé à titre de coût de remise en état du parquet, il y aurait lieu de constater que PERSONNE2.) aurait abandonné toute demande de condamnation des sociétés SOCIETE4.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) par rapport aux désordres affectant le revêtement de sol, si ce n’est qu’il hiérarchise cette demande, et ne la formule qu’à titre subsidiaire à leur encontre, dans le cadre de ses développements relatifs à son assignation en intervention.

Il y aurait également lieu de noter que PERSONNE2.) déclarerait agir sur la base délictuelle à l’encontre de la société SOCIETE4.). Il resterait cependant en défaut de rapporter la preuve d’une faute, négligence ou omission dans son chef.

Contrairement aux allégations adverses, l’expert FISCH aurait procédé aux vérifications et mesurages de température de l’installation de chauffage adéquats, mais n’aurait relevé aucune carence, dysfonctionnement ou désordre.

PERSONNE2.) ne pourrait pas se contenter de prétendre qu’il serait probable que le système de chauffage ait pu participer aux conditions environnantes défavorables retenues par l’expert FISCH qui auraient pu entraîner le dommage invoqué pour engager la responsabilité de la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE4.) conteste la présence de caches de protection au niveau de la VMC. Aucune réserve n’aurait été émise lors de la réception de l’appartement. Ces caches auraient tout aussi bien pu être posés par la suite et il ne serait pas établi qu’ils soient en relation causale avec les désordres affectant le parquet.

La société SOCIETE1.) serait, quant à elle, tenue d’une obligation de résultat par rapport aux travaux réalisés. L’expert FISCH aurait constaté que le parquet posé ne serait pas conforme à la commande et que la société SOCIETE1.) n’aurait pas respecté les règles de l’art.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE7.) déclare contester le montant du coût de remise en état calculé par l'expert FISCH qui se serait contenté de se référer à un estimatif réalisé par la société FBL, conseil technique de PERSONNE2.), estimatif que ne serait même pas versé aux débats.

L'estimation réalisée par l'expert ZEUTZIUS serait, quant à elle, également à rejeter, s'agissant d'une estimation provenant d'un rapport d'expertise unilatéral inopposable.

La demande de PERSONNE2.) en remboursement de ses frais de conseil technique et d'honoraires d'avocat serait également à rejeter. Ni le principe, ni le quantum de cette demande ne seraient établis. Le lien de causalité avec la société SOCIETE4.) ferait, en outre, défaut.

La demande en paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance serait également à déclarer non fondée. Il s'agirait d'un préjudice futur et incertain, non indemnisable. Ni le principe, ni le quantum de cette demande ne seraient établis. Le lien de causalité avec la société SOCIETE4.) ferait, en outre, défaut.

Quant à la demande de PERSONNE2.) en institution d'une nouvelle expertise, la société SOCIETE4.) fait valoir qu'une telle expertise ne serait pas nécessaire pour toiser le présent litige. Pour le surplus, elle se rallie aux conclusions des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Quant à la demande en garantie de la société SOCIETE1.) à son encontre, celle-ci serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée. La demande en garantie des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à son encontre serait également à déclarer non fondée.

La société SOCIETE4.) demande finalement la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer un montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'un montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant l'assignation du 22 février 2022, la société SOCIETE4.) fait valoir que PERSONNE2.) ne rechercherait pas sa responsabilité par rapport aux désordres affectant le revêtement de sol. En tout état de cause, sa responsabilité ne serait pas établie et la société SOCIETE4.) renvoie, pour le surplus, à ses développements précédents.

Quant aux désordres affectant l'installation de chauffage, la société SOCIETE4.) fait valoir que PERSONNE2.) ne rapporterait pas la preuve de désordres affectant l'installation, si ce n'est quelques défauts mineurs courants, qui ne rendraient pas l'immeuble impropre à sa destination et qui ne seraient pas couverts par la garantie décennale. PERSONNE2.) n'aurait, d'ailleurs, jamais dénoncé un quelconque désordre affectant l'installation de chauffage à la société SOCIETE4.) depuis la réception de

l'ouvrage en date du 30 juillet 2016. PERSONNE2.) serait partant forclos pour agir à son encontre.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) fait valoir que PERSONNE2.) ne rapporterait pas la preuve de vices graves rendant la chose impropre à son usage qui lui seraient imputables. PERSONNE2.) n'aurait ni contrôlé, ni entretenu l'installation.

Les prétendus dysfonctionnements constatés par l'expert ZEUTZIUS seraient à remettre en cause, non seulement au vu de son absence de compétence en la matière, mais également au vu des constatations contraires de l'expert SIDON.

Il conviendrait encore de retenir que le système de chauffage aurait été installé suivant un cahier des charges applicable et que PERSONNE2.) aurait, par la suite, unilatéralement décidé de modifier le revêtement de sol prévu et, partant, l'épaisseur de la chape, réduisant ainsi la distance entre les tuyaux du chauffage et le plancher. La société SOCIETE4.) ne pourrait pas être tenue responsable des éventuelles conséquences de ces modifications.

Les deux experts FISCH et MARCHIONI qui auraient réalisé des expertises contradictoires auraient constaté que l'installation de chauffage serait fonctionnelle et que sa conception et sa mise en œuvre serait conforme aux règles de l'art. L'expert SCHREIBER n'aurait pas non plus déclaré que l'installation serait affectée d'un vice. L'expert SIDON n'aurait, quant à lui, pas non plus constaté de vice.

Le fait que les températures constatées lors des visites aient été, 5 ans après la réception de l'ouvrage, supérieures à ce qui serait recommandé, ne serait pas la démonstration d'un vice de l'installation ou d'une faute de la société SOCIETE4.).

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE4.) déclare encore contester le montant du dommage qui lui est réclamé. Le montant de 181.221,30.- euros résulterait du document établi par l'expert ZEUTIUS qui ne lui serait pas opposable et par rapport auquel l'expert ZEUTZIUS ne fournirait pas la moindre justification ou explication.

La société SOCIETE4.) rappelle ensuite que la demande en paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance serait non fondée, alors qu'il s'agirait d'un préjudice futur et incertain.

La demande de PERSONNE2.) en institution d'une nouvelle expertise serait à rejeter, alors qu'une expertise ne pourrait pas palier la carence de PERSONNE2.) dans la charge de la preuve des vices qu'il invoque et qui seraient imputables à la société SOCIETE4.). Les éléments en cause permettraient d'établir l'absence de vices. A titre subsidiaire, la société SOCIETE8.) propose la nomination de l'expert Pascal BARBIER.

Quant à la demande en garantie de la société SOCIETE1.) à son encontre, celle-ci serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée. La demande en garantie des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à son encontre serait également à déclarer non fondée.

La société SOCIETE4.) demande finalement, par rapport à l'assignation du 22 février 2022, la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer un montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'un montant de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Benjamin PACARY qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la recevabilité des demandes

2.1.1. Quant au libellé obscur

La société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) soulèvent l'exception de nullité tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation en intervention du 2 janvier 2019.

A l'appui de leur moyen, elles font valoir que l'objet de la demande ne serait pas suffisamment précisé, que l'exploit ne renseignerait aucune ventilation entre les parties assignées. Il n'indiquerait, en outre, ni base légale, ni liste des pièces.

L'article 154, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité, l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de jurisprudence que « *L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie*

spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui » (CSJ 20 avril 1977, 23, 517).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.).

En vertu de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visé par l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile ne comporte aucune restriction.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, P.33, 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, numéro 30520 du rôle).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TAL 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

En l'espèce, dans son exploit d'assignation en intervention du 2 janvier 2019, PERSONNE2.) demande la jonction de son assignation en intervention avec l'assignation principale introduite par la société SOCIETE1.) en date du 14 septembre 2017. Il demande que les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) soient tenues d'intervenir dans la cause principale et que le jugement leur soit déclaré commun. Il demande ensuite la condamnation des parties défenderesses en intervention à le tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre.

S'agissant de cette demande, le Tribunal retient que l'exploit d'assignation en intervention contient une erreur matérielle dans la formulation de cette demande et que PERSONNE2.) entend se voir tenir quitte et indemne et non pas qu'il entend voir tenir quitte indemne la société SOCIETE1.), ce qui ne ferait aucun sens.

Ce point sera encore brièvement évoqué ci-après par rapport au moyen tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE2.) soulevé par les parties assignées en intervention.

PERSONNE2.) demande ensuite la condamnation des parties mises en intervention solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 90.177,28.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde et leur condamnation au paiement du montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

En ce qui concerne la ventilation de la demande entre plusieurs parties défenderesses, la jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (TAL 14 février 1898 et Cour 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; Cour 23 février 1959, Pas. 17, p. 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (TAL 13 mars 2013, numéros 125021 et 141377 du rôle).

La question ne se pose toutefois pas toujours sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesses. C'est le cas lorsque le demandeur soutient que les parties défenderesses doivent être tenues solidairement, sinon *in solidum*. Dans la logique d'une telle demande, une division de la demande est non seulement inutile, mais impossible, de sorte que l'exploit ne saurait être affecté de nullité du fait de l'absence de division.

La question de savoir si les parties défenderesses sont tenues solidairement ou *in solidum* ou chacune pour sa part relève alors de l'examen du fond et n'est pas à toiser au stade de la recevabilité de la demande.

Ainsi, lorsque dans la logique de l'exploit, chacune des parties défenderesses doit être tenue responsable pour l'intégralité du dommage, il ne saurait être exigé que l'exploit renseigne une division des demandes entre les parties défenderesses pour qu'elles sachent comment assurer leur défense. En réclamant le paiement de l'intégralité du dommage à chacune d'elles, elles savent qu'elles doivent assurer leur défense individuellement pour chacun des dommages allégués.

Toutefois, pour permettre aux parties défenderesses d'organiser leur défense autour de l'allégation de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faut que l'exploit énonce à quel titre elles seraient tenues solidairement. Il appartient ainsi à la partie demanderesse d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon elle seraient de nature à induire une responsabilité solidaire entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité.

En l'espèce, PERSONNE2.) demande, d'une part, à se voir tenir quitte indemne par les trois parties défenderesses par rapport à sa condamnation potentielle au paiement des factures en souffrances de la société SOCIETE1.).

Outre, le fait que PERSONNE2.) n'explique pas à quel titre et sur quelle base les parties défenderesses pourraient être tenues de le tenir quitte et indemne d'une condamnation au paiement des factures de la société SOCIETE1.), cette demande est formulée sans indication de ventilation entre les parties défenderesses, ni demande de condamnation solidaire ou *in solidum* entre elles.

La demande ainsi formulée, à défaut de toute explication circonstanciée en fait et en droit, est à déclarer irrecevable pour cause de libellé obscur.

PERSONNE2.) demande, d'autre part, la condamnation des parties défenderesses en intervention à des dommages et intérêts. Il demande, plus spécialement, leur condamnation solidaire, sinon *in solidum,* sinon chacune pour sa part, au paiement du montant de 90.177,28.- euros en principal et au paiement d'un montant de 5.000.- euros chacune à titre d'indemnité de procédure.

Il découle de l'exposé des faits que les trois parties assignées se trouvaient en relations contractuelles par rapport à la construction de l'appartement vendu en état futur d'achèvement à PERSONNE2.), la société SOCIETE2.) en tant que promoteur, la société SOCIETE3.) en tant qu'entreprise de construction et la société SOCIETE4.) en tant qu'entreprise chargée par la société SOCIETE2.) de la réalisation des travaux d'installation du chauffage dans la résidence.

La demande, telle que formulée, vise à indemniser PERSONNE2.) du préjudice qu'il soutient avoir subi par les éventuels dysfonctionnements de l'installation de chauffage et qui seraient à l'origine des désordres affectant le parquet de son appartement.

Même si ce n'est pas précisé de manière expresse, il faut retenir que PERSONNE2.) déduit la solidarité entre les parties défenderesses en intervention de la relation contractuelle qui les liait.

L'exposé des faits est partant suffisamment clair pour permettre aux parties défenderesses de préparer utilement leur défense par rapport à cette demande.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure est, quant à elle, ventilée, en ce que PERSONNE2.) demande la condamnation de chacune des parties défenderesses au paiement d'un montant de 5.000.- euros.

Il convient encore de préciser que l'indication des textes de loi qui se trouvent à la base des demandes n'est pas requise, ni l'indication de la liste des pièces nécessaires pour justifier ces demandes, tant que les circonstances de fait et l'objet de la demande sont suffisamment explicitées, ce qui est le cas en l'espèce.

Le moyen tiré du libellé obscur est partant à rejeter quant à ces demandes.

2.1.2. Quant au défaut de qualité et d'intérêt à agir

Les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) soulèvent le défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE2.) par rapport à la demande, telle que formulée dans son exploit d'assignation en intervention du 2 janvier 2019, tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation à prononcer à l'encontre de la société SOCIETE1.).

Tel que le Tribunal l'a d'ores et déjà relevé, il y a lieu de retenir que l'exploit contient une erreur matérielle en ce qu'il s'agit de tenir PERSONNE2.) quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre, et non pas la société SOCIETE1.).

Le moyen tiré du défaut de qualité à agir n'est donc pas fondé.

Ceci étant dit, cette demande a été déclarée irrecevable pour cause de libellé obscur.

Quant à la qualité de propriétaire de PERSONNE2.) de l'appartement litigieux, celle-ci résulte de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 29 septembre 2015.

Sa qualité de propriétaire n'étant remise en cause par aucun élément du dossier, le moyen d'irrecevabilité soulevé est à déclarer non fondé.

2.1.3. Quant à l'irrecevabilité de l'assignation du 22 février 2022 au motif qu'il existerait des demandes identiques déjà pendantes

Afin de répondre à ce moyen, il convient de procéder à un rappel procédural.

- assignation du 14 septembre 2017

Par assignation du 14 septembre 2017, la société SOCIETE1.) a demandé la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 58.210,19.- euros en principal au titre de deux factures restées en souffrance. Aux termes de ces dernières conclusions récapitulatives, la société SOCIETE1.) demande, du même chef, le paiement du montant de 57.705,90.- euros en principal.

Par rapport à cette demande principale, PERSONNE2.) a déclaré formuler une demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts correspondant, au dernier état de ses conclusions récapitulatives, au montant total de 127.185.- euros (126.264,41 + 921,38), se décomposant comme suit :

- 921,38.- euros au titre de divers désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.),
- 99.450.- euros au titre de travaux de remise en état du parquet,
- 8.000.- euros à titre de perte de jouissance et aux inconvénients liés aux travaux,
- 18.814,41.- euros à titre de frais du conseil technique et d'honoraires d'avocat.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) demande l'institution d'une expertise visant à voir constater les désordres affectant le parquet de son appartement.

La société SOCIETE1.) formule, de son côté, une demande en garantie à l'encontre des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) pour le cas où une condamnation devait intervenir à son encontre par rapport aux désordres affectant le parquet de l'appartement.

- Assignation du 2 janvier 2019

Par exploit d'assignation du 2 janvier 2019, PERSONNE2.) a assigné en intervention les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

Au dernier état de ses conclusions récapitulatives, il déclare se rapporter à prudence quant à sa demande tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son égard sur demande de la société SOCIETE1.).

Il demande, par ailleurs, la condamnation des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) à lui payer le montant de 126.264,41.- euros qui se décompose comme suit :

- 99.450.- euros à titre de travaux de remise en état du parquet,
- 8.000.- euros à titre de perte de jouissance et aux inconvénients liés aux travaux de remise en état,
- 18.814,41.- euros à titre de frais du conseil technique et d'honoraires d'avocat.

Il y a lieu de noter qu'il résulte de la motivation de ses dernières conclusions récapitulatives que PERSONNE2.) formule la demande précitée uniquement à titre subsidiaire, pour le cas où la responsabilité de la société SOCIETE1.) ne serait pas retenue.

A titre plus subsidiaire, il réitère sa demande en institution d'une expertise.

- Assignation du 22 février 2022

Par exploit d'assignation du 22 février 2022, PERSONNE2.) assigne les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE4.).

Il demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 99.450.- euros en principal au titre des désordres affectant le parquet de l'appartement.

En cas de condamnation à son égard au profit de la société SOCIETE1.), il demande à voir prononcer la compensation judiciaire entre les créances réciproques.

Il demande, par ailleurs, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) au paiement d'un montant de 181.221,30.- euros en principal au titre des désordres affectant l'installation de chauffage au sol de l'appartement.

Il demande également la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) au paiement d'un montant de 8.000.- euros à titre d'indemnité pour perte de jouissance et pour les inconvénients liés aux travaux de remise en état.

A titre subsidiaire, il sollicite l'institution d'une expertise visant à voir constater les désordres affectant le revêtement du sol en parquet et l'installation de chauffage au sol de son appartement. Dans ses dernières conclusions récapitulatives, la mission de l'expert porte uniquement sur l'installation du chauffage.

Il demande en tout état de cause la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, des sociétés SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à tous les frais d'expertise judiciaire et extrajudiciaire ainsi qu'au paiement d'un montant de 8.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

Il convient ensuite de rappeler que lorsqu'une même personne saisit le tribunal de deux demandes identiques dirigées contre le même défendeur, les deux demandes ne sont pas irrecevables à la fois. Seule la deuxième est irrecevable à moins qu'elle ne contienne un chef nouveau auquel cas le tribunal ordonne la jonction et reçoit la première demande et le nouveau chef de la deuxième demande (Cour 6 décembre 1996, Pas. 28, p. 237).

En l'espèce et en considération du rappel procédural qui précède, seule la demande de PERSONNE2.) en condamnation de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 99.450.- euros à titre de travaux de remise en état du parquet, formulée dans son exploit d'assignation du 22 février 2022, est identique à celle formulée à titre reconventionnelle dans l'exploit d'assignation introduit par la société SOCIETE1.) à son encontre en date du 14 septembre 2017.

Cette demande, formulée aux termes de l'exploit d'assignation du 22 février 2022, identique à celle formulée à titre reconventionnelle dans le cadre de l'instance introduite par exploit d'assignation du 14 septembre 2017 est, partant, à déclarer irrecevable.

Les demandes, ayant pour le surplus été introduites dans les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables en la forme.

2.2. Quant au fond

2.2.1. Quant à la nature des relations contractuelles conclues entre parties et aux régimes juridiques applicables

Il est constant en cause qu'en date du 29 septembre 2015, PERSONNE2.) a conclu avec la société SOCIETE2.) un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur un appartement d'une résidence située à L-ADRESSE2.).

Dans le cadre de cette construction, la société SOCIETE2.) avait les qualités de promoteur et de maître de l'ouvrage.

Il convient d'admettre, à défaut de toute autre élément en cause, qu'elle a chargé la société SOCIETE4.) de la réalisation des travaux d'installation du chauffage dans la résidence.

Il convient de rappeler qu'en matière de vente d'immeuble à construire, les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituent un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* ».

Il est, par ailleurs, constant en cause que PERSONNE2.) a personnellement et en dehors de l'exécution du contrat de vente en état futur d'achèvement conclu avec la société SOCIETE2.), chargé la société SOCIETE1.) de la pose d'un revêtement de sol en bois ainsi que d'autres travaux dans son appartement.

Il était ainsi personnellement lié à la société SOCIETE1.) par un contrat d'entreprise.

Il est de principe qu'avant la réception de l'ouvrage, l'entrepreneur est responsable sur base des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun, tandis qu'à partir de la réception, l'entrepreneur est tenu suivant le régime de la garantie biennale et décennale prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil.

2.2.2. Quant aux moyens de forclusions soulevés par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

2.2.2.1. Par la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE2.) serait forclos par rapport à ses demandes formulées dans son exploit d'assignation du 22 février 2022. L'installation du

parquet relèverait de la garantie biennale et les travaux auraient fait l'objet d'une réception en date du 4 avril 2017.

La réception d'un ouvrage peut être définie comme l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves.

La réception peut être expresse ou tacite. (S. Bertolaso, Jurisclasseur civil, articles 1788 à 1794, Fasc. 21, mise à jour 05,2013, n° 23 et ss.).

Concernant l'existence d'une réception tacite, il est admis que celle-ci peut être retenue lorsqu'est constatée l'existence d'une volonté non-équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage. La prise de possession des lieux peut constituer un élément à prendre en considération, mais il n'est pas suffisant à lui seul pour faire retenir l'existence d'une réception tacite. S'il s'ajoute néanmoins à la prise de possession des lieux un paiement du prix sans que des réserves ne soient formulées, on est en droit de retenir qu'il y a eu réception tacite de l'ouvrage par le maître de l'ouvrage (Perinet Marquet et Auby : Droit de l'urbanisme et de la construction, 6ème éd., n° 1268).

Il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception faisant courir les délais de garantie de prouver celle-ci.

Il est tout d'abord rappelé que la demande principale de PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.), formulée dans son exploit d'assignation du 22 février 2022 a été déclarée irrecevable, alors qu'elle fait double-emploi avec celle déjà formulée à titre reconventionnelle dans le cadre de l'instance introduite par exploit d'assignation du 14 septembre 2017.

Il convient ensuite de noter qu'aucun procès-verbal de réception par rapport au revêtement de sol n'est versé aux débats. Le courrier électronique versé en cause par la société SOCIETE1.) est insuffisant pour démontrer une réception des travaux expresse par l'établissement d'un procès-verbal de réception sans réserves.

Quant à une éventuelle réception tacite, celle-ci laisse également d'être démontrée, alors qu'il est constant en cause que l'intégralité du prix des travaux n'a pas été réglé à ce jour par PERSONNE2.).

Il s'ensuit que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est à analyser sur base des règles de la responsabilité contractuelle de droit commun. Par application du droit commun, l'action se prescrit par trente ans. Ce délai court à compter de la seule révélation du vice, mais l'action ne peut être accueillie que pendant un délai trentenaire de la garantie, ouvert depuis la date de la convention.

Il s'ensuit que le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE1.) n'est pas fondé.

2.2.2.2. Par la société SOCIETE2.)

La société SOCIETE2.) fait valoir que les travaux d'installation du système de chauffage auraient été réceptionnés en date du 30 juillet 2016 et qu'ils tomberaient sous le régime de la garantie biennale, de sorte que PERSONNE2.) serait forclos pour agir sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

En l'espèce, une « *fiche de réception des travaux* » se trouve versée aux débats. Bien que très peu détaillée quant aux travaux qui ont été réceptionnés, PERSONNE2.) ne conteste pas avoir réceptionné les travaux, y compris les travaux d'installation du chauffage au sol de son appartement. Il convient, partant, d'admettre que l'ouvrage a fait l'objet d'une réception en date du 30 juillet 2016.

Il y a ainsi lieu de faire application du régime de la garantie biennale et décennale prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil, par rapport aux travaux réalisés en exécution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement, y compris par rapport aux travaux d'installation du chauffage.

La société SOCIETE2.) fait valoir que les travaux d'installation du chauffage au sol relèveraient de la garantie biennale et non décennale.

L'article 1792 du Code civil dispose que « *si l'édifice périt en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage en sont responsables pendant dix ans* ».

Aux termes de l'article 2270 du Code civil, ceux-ci « *sont déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou dirigés après dix ans, s'il s'agit de gros ouvrage, après deux ans pour les menus ouvrages* ».

Le régime spécial découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil s'appliquant à partir de la réception de l'ouvrage, c'est à partir de cette date que les délais de garantie biennal et décennal commencent à courir.

Le délai d'action est le même que le délai de garantie, les deux prenant cours à dater de la réception de l'ouvrage, ce qui signifie qu'il ne suffit pas que le vice se manifeste dans le délai de garantie à partir de la réception, mais que le maître de l'ouvrage agisse également, au fond, dans ce délai.

En application des articles précités, une présomption de responsabilité pèse sur les professionnels de la construction (Cour 21 février 2001, numéro 23827 du rôle). La présomption qui pèse sur les constructeurs suppose établie leur participation aux travaux dans lesquels apparaît un désordre. Par application de ces textes, il n'y a garantie décennale que si les vices affectent les gros ouvrages par opposition aux menus ouvrages.

Doivent être qualifiés de gros ouvrages, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux et ensuite, les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité du bâtiment, à l'exclusion des parties mobiles (TAL 3 décembre 2014, numéro 152.693 du rôle).

Doit être qualifié de menu ouvrage tout élément qui n'est conçu et réalisé qu'à titre de liaison, de décoration des gros ouvrages, ainsi que celui qui ne participe pas à l'investissement immobilier et dont le renouvellement est admissible au titre de l'entretien ou de simple remise à neuf, sans destruction.

La distinction entre gros ouvrages et menus ouvrages donne lieu à une jurisprudence abondante. Après avoir, dans un premier temps, réservé le qualificatif de gros ouvrage aux éléments porteurs et à la toiture d'un immeuble, la jurisprudence retient désormais que pour déterminer la notion, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination.

Ayant énoncé un temps qu'il faut, de plus, examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage, la jurisprudence la plus récente affirme que le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état (Georges RAVARANI : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3° édition, n° 625).

En l'espèce, l'installation du chauffage est à qualifier de gros ouvrage, non seulement parce qu'il constitue un élément intégré dans le gros-œuvre, mais, avant tout, parce qu'il est essentiel et indispensable pour garantir à la fois l'habitabilité et la durabilité de la construction.

Il s'ensuit que les désordres invoqués par rapport à l'installation de chauffage relèvent de la garantie décennale et non biennale.

Le moyen de forclusion soulevé par la société SOCIETE2.) est à déclarer non fondé.

2.2.3. Quant à l'opposabilité des rapports d'expertise versés aux débats

Les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) demandent le rejet du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 4 janvier 2022 au motif qu'il n'aurait qu'un caractère unilatéral et qu'il leur serait, partant, inopposable.

Il convient tout d'abord de rappeler les principes en la matière.

L’expertise unilatérale ou officieuse, qu’une partie a fait dresser à l’appui de ses prétentions, n’est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l’article 64 du Nouveau Code de procédure civile et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties elle est à prendre en considération en tant qu’élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cour de Cassation, 7 novembre 2002, Pasicrisie 32, page 363 ; Cour 3 mai 2007, numéro 31.186 du rôle; Cour 13 octobre 2005, numéro 26892 du rôle).

L’expertise unilatérale, même si elle ne peut avoir valeur d’expertise judiciaire, peut être produite aux débats judiciaires, à condition que la règle du contradictoire ait été respectée. Comme ladite expertise ne constitue néanmoins qu’un simple élément de preuve, celle-ci ne saurait, à elle seule, fonder la demande et ne constitue qu’un élément d’appréciation parmi d’autres.

La contradiction suppose que l’expertise ait été régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, comme les autres documents de la cause. L’essentiel est que les parties aient été à même de discuter contradictoirement des informations communiquées au juge. Dès lors que le principe du contradictoire a été respecté, une expertise unilatérale vaut comme élément de preuve opposable à toutes les parties en cause, et le juge peut la prendre en considération en tant que tel et y puiser des éléments de conviction. Le juge ne peut cependant se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale. Elle doit donc être corroborée par d’autres éléments (Tony Moussa, Dictionnaire juridique, Expertise matières civile et pénale, Dalloz, 2e éd., p. 166).

En l’espèce, le Tribunal dispose d’un certain nombre de pièces versées par les parties à l’appui de leurs prétentions et moyens respectifs. Non seulement, le Tribunal dispose d’un rapport d’expertise contradictoire établi par l’expert Romain FISCH en date du 7 août 2018, mais également d’un rapport d’expertise établi par l’expert Alain MARCHIONI en date du 19 février 2020. Il s’y ajoute le rapport d’expertise ZEUTZIUS du 4 janvier 2022 auquel se trouvent annexés deux autres rapports, à savoir un rapport établi par l’expert Joé SIDON du 29 octobre 2021 et un rapport établi par l’expert Claude SCHREIBER du 20 octobre 2021.

Tous ces documents sont de nature à permettre au Tribunal de forger sa conviction.

Tous les rapports unilatéraux ci-avant indiqués ont, en outre, été versés en cause et ont pu être librement débattus entre parties, de sorte qu’il y a lieu de les prendre en considération à titre d’élément de preuve.

Les demandes tendant au rejet du rapport d’expertise ZEUTZIUS sont donc à rejeter.

Il est encore rappelé que le juge conserve toute sa liberté d’appréciation quant à la valeur probante d’un rapport d’expertise, cette liberté d’appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l’égard d’un rapport unilatéral qu’à l’égard d’un rapport contradictoire.

Ainsi, les conclusions des experts, judiciaires et extra-judiciaires, n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre qu'ils se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause. Les juges peuvent dès lors ainsi également ordonner, même d'office, une nouvelle expertise judiciaire (Cour 18 décembre 1962, Pas. 19, p. 17).

C'est donc sous ces aspects que le Tribunal examinera les rapports d'expertises versés en cause.

2.3. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de ses factures

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE2.) au paiement d'un montant de 57.705,90.- euros en principal, augmenté des intérêts légaux sur le montant de 24.700,20.- euros à partir du 9 décembre 2016 et sur le montant de 33.005,70.- euros à partir du 31 janvier 2017, sinon avec les intérêts légaux à compter du 12 avril 2017, date de la première mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) verse une facture du 9 novembre 2016 d'un montant de 24.700.- euros et une facture du 31 décembre 2016 d'un montant de 33.509,33.- euros.

PERSONNE2.) ne se prévaut d'aucune inexécution des travaux par la société SOCIETE1.). Il ne soutient pas non plus, tout du moins au dernier état de ses conclusions, que les travaux correspondants n'auraient pas été réalisés, ni que les factures litigieuses ne correspondraient pas à l'offre de la société SOCIETE1.).

Ce que PERSONNE2.) invoque, ce sont des désordres qui affecteraient les travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

En refusant le paiement des factures, PERSONNE2.) applique, en réalité, l'exception d'inexécution.

Or, si l'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques Ghestin, Traité de Droit Civil, Les effets du contrat, 3e édition, no 365, p.430 et s.).

L'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur, et par analogie le maître d'ouvrage, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit Civil, verbo Contrats et conventions, no 435, p.41).

S'il apparaît que la bonne exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit agir, soit en résolution du contrat lorsqu'il n'est pas encore

exécuté, soit en allocation de dommages et intérêts lorsque le contrat a été exécuté de manière défectueuse (TAL 25 janvier 2002, numéro 70.210 du rôle).

PERSONNE2.) formule, dans ce contexte, une demande reconventionnelle au titre de la mauvaise exécution des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) et des désordres affectant le parquet qu'elle a posé.

Le Tribunal examinera cette demande reconventionnelle ci-après.

Dans la mesure où les factures litigieuses ne sont, en tant que telles, pas autrement contestées, ni contestables, il convient de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 57.705,90.- euros en principal.

La société SOCIETE1.) demande à voir augmenter la condamnation des intérêts légaux à compter du mois qui suit la date des deux factures.

Les factures en question mentionnent : « *La présente facture est à payer dans un délai de 15 jours à compter de la réception […]* ».

Il convient partant de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) qui ne demande à faire courir les intérêts qu'un mois après la date des factures.

La demande de la société SOCIETE9.) tendant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 57.705,90.- euros en principal, augmenté des intérêts légaux sur le montant de 24.700,20.- euros à partir du 9 décembre 2016 et sur le montant de 33.005,70.- euros à partir du 31 janvier 2017, jusqu'à solde, est, partant, à déclarer fondée.

Eu égard à la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) ainsi qu'à sa demande tendant à voir ordonner, le cas échéant, la compensation judiciaire entre les créances réciproques, il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation de PERSONNE2.) à ce stade.

2.4. Quant aux demandes de PERSONNE2.)

2.4.1. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.)

PERSONNE2.) demande reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts au titre de divers désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 1147 du Code civil, « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à*

raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

Cette disposition renvoie à une obligation de résultat. Le créancier peut obtenir la condamnation du débiteur en prouvant que l'inexécution contractuelle est imputable à la défaillance du débiteur, sans avoir à prouver une faute dans son chef.

Les constructeurs ont l'obligation de résultat de remettre dans les délais un ouvrage conforme à ce qui était convenu. La tâche de l'entrepreneur consiste à mettre en œuvre son savoir-faire à partir de la conception d'un maître d'œuvre. En contractant, il s'engage à exécuter tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage de manière que celui-ci présente tous les éléments de stabilité et de durée par rapport à l'état actuel des connaissances, qu'il respecte toutes les conditions d'achèvement et que l'ouvrage soit en tous points conforme à l'art de bâtir et aux règles de sa profession. (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition, Pasicrisie lux. 2006, Georges RAVARANI n° 552 et 553 p. 449 et suiv.)

PERSONNE2.) doit, partant, prouver que le résultat n'est pas atteint, à savoir que l'ouvrage exécuté n'est pas conforme aux règles de l'art. En d'autres termes, il lui appartient de rapporter la preuve de désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Il résulte du rapport de l'expert Romain FISCH du 7 août 2018 que les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) sont affectés des désordres suivants :

1.	WC séparé :	l'encadrement métallique du miroir présente un défaut d'assemblage dans l'angle supérieur droit,
2.	WC séparé :	au droit de l'encadrement précité, on observe des marques du côté droit à mi-hauteur du panneau,
3.	Séjour :	le caisson se trouvant au droit du passage entre séjour et cuisine présente un défaut d'alignement au sol,
4.	Cuisine :	le jour entre le bar (panneau montant en CORIAN blanc) et le sol est irrégulier (variation de 0 à 5 mm),
5.	Cuisine :	les surfaces du bar CORIAN blanc présentent des irrégularités assimilables à des rayures (le défaut ne peut être observé que sous un angle de vue bien précis),
6.	Cuisine :	sur le panneau décoratif de la porte du réfrigérateur, on observe un écaillement ponctuel au droit d'un point de fixation de la poignée,
7.	Cuisine :	selon les dires de la partie PERSONNE5.), la taque de cuisson présente un fonctionnement aléatoire et flèche au niveau de la partie arrière,
8.	Revêtement de sol :	le revêtement de sol est caractérisé par des marques assimilables à des taches et la surface présente par conséquent un aspect irrégulier,

9. Revêtement de sol : la face noble du revêtement de sol est fêlée.

Concernant les points 1. à 7. ci-dessus, PERSONNE2.) réclame le montant, tel que l'expert FISCH l'a précisé dans son rapport, à savoir un montant de 921,37.- euros qui correspond au remplacement du miroir des WC et à la dépose et pose de la taque de cuisson. Les autres désordres que l'expert FISCH n'attribue pas à l'intervention de la société SOCIETE1.) ne font pas l'objet d'une demande d'indemnisation de la part de PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) ne formule pas de contestations particulières quant à ces désordres et à la demande de PERSONNE2.), alors qu'elle indique dans ses conclusions qu'il semblerait que PERSONNE2.) ait renoncé à cette demande.

Dans la mesure où il résulte de ses conclusions que PERSONNE2.) n'a cependant pas renoncé à sa demande et dans la mesure où ces désordres sont établis et que la société SOCIETE1.) avait une obligation de résultat de fournir un travail conforme et exempt de vices, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE2.) en condamnation de la société SOCIETE1.) en paiement du montant principal de 921,37.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 22 février 2022, jusqu'à solde, fondée.

Concernant les points 8. et 9., à savoir les désordres affectant le revêtement de sol en bois, la société SOCIETE1.) soutient que les opérations d'expertise n'auraient pas permis d'établir leur origine. La responsabilité de la société SOCIETE1.) serait dès lors exclue par rapport à ces désordres. Elle serait étrangère à leur survenance, alors qu'elle ne serait pas à l'origine d'une hausse de température, respectivement d'une baisse ou variation du taux d'humidité de l'air, telles que constatées par l'expert FISCH, et qu'une fois ses travaux achevés, elle n'aurait pas non plus pu vérifier si les conditions de température et de taux d'humidité étaient toujours remplies.

Dans son rapport d'expertise, l'expert FISCH indique qu'il fallait admettre que les travaux de pose du parquet avaient commencé fin août 2016 et se sont achevés fin octobre 2016.

PERSONNE2.) indique, quant à lui, avoir emménagé dans l'appartement le 12 novembre 2016. Le parquet aurait alors encore été recouvert de carton « *Tetrapak* ». En enlevant le carton, il se serait aperçu des désordres et aurait contacté la société SOCIETE1.) qui ne se serait cependant rendue sur place qu'en date du 7 décembre 2016.

Concernant les désordres constaté, l'expert FISCH indique dans rapport :

« *Défaut 8, revêtement de sol (parquet), taches*
Selon la partie SOCIETE10.), elle a procédé à un traitement de surface moyennant un produit assimilable à une huile. Peu après la mise en œuvre du produit, la surface a présenté un aspect irrégulier. Au vu des examens de surfaces réalisés, nous retenons que le séchage du produit a été accéléré par des conditions environnantes défavorables.

Défaut 9, revêtement de sol (parquet), fêlures

[…] Informations complémentaires quant à la nature du désordre
Il ressort des observations faites que les fêlures sont - pour la plupart - accompagnées d'une désolidarisation ponctuelle (son creux) de la couche de bois noble. Une désolidarisation du support en bois résineux (rupture du lit d'encollage) n'a pas pu être constatée.
Est également à noter que les fêlures observées ne sont pas accompagnées d'un crantage susceptible d'entrainer un risque de chute et/ou de blessures.

Pour ce qui est du tuilage observé au courant de la visite du 9 janvier 2018, il y a lieu de noter que cet effet s'est estompé. »

Il indique également que « *les parties PERSONNE6.) et PERSONNE5.) sont unanimes quant au fait que l'état des surfaces ne donnait – peu après la mise en œuvre – pas lieu à des remarques.* »

L'expert FISCH indique ensuite avoir procédé à une série de mesurages de la température et du taux d'humidité. Il précise que le mesurage du taux d'humidité de la chape au moment de la pose du revêtement par la société SOCIETE1.) n'était pas conforme aux règles techniques en la matière et qu'il lui est impossible de se prononcer sur les conditions ambiantes lors de la mise en œuvre du revêtement.

Par rapport à ces propres mesurages, à ceux que la société SOCIETE10.) lui a communiquées et qui, selon la société SOCIETE10.), ont été réalisés lors de sa visite le 7 décembre 2016 ainsi que sur base des informations obtenues par la société SOCIETE4.), l'expert FISCH considère qu'il lui est « *techniquement impossible de suivre le raisonnement d'SOCIETE10.) que le sinistre soit en relation causale exclusive avec une température excessive du plancher.* ».

Il émet finalement deux hypothèses par rapport à la cause possible des désordres :

« *Causes potentielles*

Hypothèse A
En présumant que les mesurages du taux d'humidité de l'air ambiant, de la température de surface et du taux d'humidité du bois aient été correctement réalisés, il y a lieu d'émettre que le plancher a subi - peu avant l'établissement de la documentation dressée par SOCIETE10.) - une hausse de température considérable. En pareil cas de figure le taux d'humidité de l'air ambiant au-dessus du revêtement de sol et du bois aurait sensiblement diminué et provoqué un retrait tangentiel favorisant l'occurrence des fissures.

Hypothèse B
En s'écartant des mesurages effectués dont notamment le taux d'humidité du bois, il y lieu d'émettre que le bois a subi une variation du taux d'humidité importante entre le jour de la pose et le constat du désordre. Etant donné que SOCIETE10.) n'a pas documenté

le taux d'humidité du produit à la livraison et lors de la pose, il est a postériori impossible de conforter cette hypothèse. »

Il résulte de tout ce qui précède que le parquet ne comportait aucun désordre visible directement après sa pose. C'est ce que l'expert FISCH précise en indiquant que les parties étaient unanimes sur ce point.

Les désordres sont donc apparus entre fin octobre 2016 et le 12 novembre 2016, date de l'emménagement de PERSONNE2.).

D'après l'expert FISCH, les taches constatées, survenues suite au traitement de surface par la société SOCIETE1.) moyennant un produit assimilable à une huile, proviennent du fait que le séchage du produit a été accéléré par des conditions environnantes défavorables qui ont vraisemblablement provoqué ces taches.

Or, il n'est pas contesté que les taches sont apparues suite à l'application par la société SOCIETE1.) d'un produit sur le parquet. Son intervention par l'application dudit produit se trouve donc à l'origine du désordre. Dans la mesure où il pèse sur la société SOCIETE1.) une obligation de résultat, sa seule défaillance dans la réalisation de l'ouvrage conforme et exempt de vice suffit à engager sa responsabilité, sans qu'il soit nécessaire de prouver une faute dans son chef.

Les fissures sont, quant à elles, apparues par le fait d'une variation importante de température et/ou du taux d'humidité. Soit les conditions de température et de taux d'humidité n'étaient pas données lors de la pose, auquel cas les désordres lui sont, au moins partiellement, imputables car, en tant que parqueteur, il lui appartenait de les mesurer correctement afin de s'assurer de la pose du parquet dans les conditions appropriées, soit les conditions étaient correctes et correctement mesurées, mais se sont détériorées peu de temps après, auquel cas les désordres ne sont pas liés à son intervention.

Or, la société SOCIETE1.) n'a pas documenté le taux d'humidité du produit à la livraison et lors de la pose. Il n'est donc pas établi qu'elle ait procédé auxdits mesurages. L'expert FISCH indique que le mesurage qui lui a été fourni n'était pas conforme aux règles techniques en la matière. Il faut en déduire que la société SOCIETE1.) n'a pas correctement exécuté tous les travaux nécessaires à la perfection de l'ouvrage.

Cette conclusion est confortée par les conclusions de l'expert ZEUTZIUS dans son rapport du 4 janvier 2022, lorsqu'il indique : « *Ces problèmes émanent vraisemblablement d'une pose de parquet trop rapide et sans connaissances des bases du support respectivement dans des conditions hors règles de l'art. Il s'y ajoute qu'il y a des indications que le profil-type mis en œuvre à partir du chauffage au sol dysfonctionne – a dysfonctionné depuis toujours.*

[…]

Quant à la procédure opposant la partie lésée à la société SOCIETE10.) au sujet de la qualité du parquet, l'expert soussigné a appris que ce professionnel a essayé entretemps (avant
l'emménagement) par des moyens d'entretien de sauver l'aspect perceptible à la vue du parquet (+/- 145m²), ceci sans rechercher les origines des désordres. Le parqueteur aurait dû - pu mettre en œuvre des tests sur le support afin de se positionner du côté sûr avant de poser son bois naturel. Il faut signaler ici que les colles pour les parquets ne supportent pas des températures au sol dépassant les 29°C maximum.

[…]

Les stries y existants et y vues sont le résultat d'une dépose hasardeuse – trop rapide, sans contrôler adéquatement la base, c'est-à-dire le profil-type des planchers. »

La société SOCIETE1.) engage, partant, également sa responsabilité par rapport aux fissures affectant le parquet.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée en son principe.

La demande subsidiaire de PERSONNE2.) en institution d'une nouvelle expertise, pour autant que celle-ci vise à voir constater les désordres affectant le revêtement de sol en bois de l'appartement et leur origine, est, partant, à rejeter pour absence de pertinence.

Il n'y a pas lieu de prononcer de condamnation de la société SOCIETE1.) à ce stade par rapport au montant de 921,38.- euros eu égard à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) qui reste à chiffrer et à sa demande visant à voir ordonner la compensation judiciaire entre les créances respectives.

2.4.2. Quant à la demande subsidiaire de PERSONNE2.) en dommages et intérêts par rapport aux désordres affectant le revêtement de sol en bois à l'encontre des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.)

La demande formulée, à titre principal, par PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) ayant été déclarée fondée en son principe, il n'y plus lieu d'examiner sa demande formulée, à titre subsidiaire, à l'encontre des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.). Celle-ci devient sans objet.

2.4.3. Quant à la demande de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts à l'encontre de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE4.) par rapport à l'installation de chauffage

PERSONNE2.) demande, sur base contractuelle, à l'égard de la société SOCIETE2.) et, sur base délictuelle à l'égard de la société SOCIETE4.), leur condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement d'un montant de 181.221,30.- euros au titre des désordres affectant l'installation de chauffage au sol de l'appartement.

Il est rappelé que la jurisprudence admet la responsabilité *in solidum* des constructeurs, lorsque la malfaçon constatée procède d'une faute commune, sans qu'il n'y ait lieu de distinguer suivant que la faute est prouvée ou présumée. Cela signifie que dès qu'une faute est prouvée à l'encontre d'un des constructeurs, ou que le désordre lui est imputable en vertu d'une présomption de responsabilité, il est obligé de réparer l'intégralité du préjudice, sous réserve de son recours en garantie contre le ou les autres constructeurs (PERSONNE7.), La responsabilité des architectes, des entrepreneurs et autres locateurs d'ouvrages, n°118).

Il convient de rappeler que dans les relations entre PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.), il y a lieu de faire application du régime prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil par rapport aux travaux réalisés en exécution du contrat de vente en l'état futur d'achèvement et, partant, par rapport aux travaux d'installation du chauffage.

PERSONNE2.) n'ayant pas été directement lié contractuellement à la société SOCIETE4.), il y a lieu de faire application du régime de la responsabilité délictuelle prévue aux articles 1382 et 1383 du Code civil entre ces parties.

PERSONNE2.) fonde sa demande sur base du rapport d'expertise ZEUTZIUS.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) considèrent que les conclusions de l'expert ZEUTZIUS, qui ne serait pas compétent en la matière, ne seraient pas fondées et qu'elles seraient contredites par les conclusions de l'expert Alain MARCHIONI qui aurait également établi un rapport concernant le fonctionnement de l'installation de chauffage.

Il convient d'examiner ces rapports.

- **Rapport MARCHIONI**

Dans son rapport du 19 février 2020, l'expert MARCHIONI explique :

« *L'installation comprend :*
- *1 Collecteur d'appartement de 7 zones avec vannes motorisées et débimètres*
- *1 pompe de circulation autorégulante haute efficience Oventrop Wilo-Yonos PARA Z*
- *1 régulateur de température de départ Oventrop 30 à 60°C avec sonde externe connecté par tube capillaire*

- *1 jauge de température mécanique SKB*
- *les circuits de chauffage au sol*
- *les thermostats d'ambiance*

Les circuits de chauffage au sol sont approvisionnés via les vannes motorisées avec l'eau chaude de départ. La température ambiante des pièces est gérée par des thermostats d'ambiance avec affichage LCD du fabricant JUNG type TR UD AL 231 AN.
Les thermostats d'ambiance JUNG qui fonctionnent en tant que régulateur proportionnel (régulateur P) sont correctement branchés. lls ne sont pas raccordés à une sonde au sol et règlent la température des pièces en mesurant la température ambiante. Le chauffage s'allume lorsque la température de la pièce est inférieure à la consigne (mesure effectuée à travers la sonde interne du thermostat). Les thermostats haut de gamme JUNG disposent de multiples possibilités de programmation qui sont :

- *Trois programmes heure / température prédéfinis et ajustables pour un fonctionnement automatique*
- *9 évènements max. par jour (le réglage peut également être terminé après un évènement),*
- *jours programmables individuellement ou formation de blocs de temps de commutation: jours ouvrés / jours de repos, tous les jours identiques*
- *Mode « Vacances » avec indication de date (de/à)*
- *Mode « Jour dérogé Temp. » (présence)*
- *Temporisateur de courte durée (« fonction fête »).*

Lors de sa visite, l'expert constate une température ambiante de l'appartement de 23,6 °C. Les mesures effectuées sur l'installation ont donné comme température du sol +- 27° Celsius, pour la température de départ du collecteur 45,3° Celsius et pour la température du retour de 34,3° Celsius. Le régulateur de la température de départ Oventrop est positionné sur son échelle graduée sur la valeur 4,4 ce qui correspond à une température de départ de +- 46° Celsius. Ces valeurs correspondent aux plages d'exploitation recommandées pour un chauffage au sol avec revêtement en bois. ».

Désordres constatés

L'installation est fonctionnelle et n'est pas affectée par des désordres conceptuels ou d'installation. La jauge de température mécanique SKB qui affiche la température de départ ne suit pas toujours la valeur réelle sur le collecteur.

Recommandations

La jauge de température mécanique SKB devra être remplacée, car l'aiguille qui affiche la température ne suit pas toujours la valeur de départ du collecteur. Elle peut être commandée sur le site https://www.wolf-online-shop.de avec la référence « n 6013014 SBK Thermometer Durchmesser 63 mm mit Tauchhülse 1/2" rot » au prix indicatif de 11,85 € hors frais de livraison et de pose. Afin de permettre aux régulateurs proportionnels JUNG installés d'effectuer un contrôle plus en douceur de la température d'ambiance, l'expert a positionné le thermostat Oventrop sur la marque 3,2 ce qui

correspond à une température de départ de +- 39 Celsius. Une diminution de la température d'ambiance pendant la nuit ou pendant la journée en semaine ne donne pas de sens pour un appartement qui affiche une classe de performance énergétique B car les économies qui peuvent être réalisées sont modestes. L'expert préconise de faire désactiver les programmations horaires ou hebdomadaires et d'opérer les thermostats en régulation manuelle avec des consignes standards (Salon/Séjour 21°C, Chambres à coucher 18°C, Salle de bain 23°C). L'utilisateur pourra augmenter ou abaisser la consigne suivant ses besoins. L'utilisateur devra également être conscient que le temps de réaction du système sera de + 30 minutes. Pour faciliter la programmation des thermostats, l'expert a annexé le manuel d'utilisation et de programmation en langue française au présent rapport. »

Force est de constater qu'en préconisant uniquement le remplacement d'une jauge de température et certains réglages, l'expert MARCHIONI ne constate pas de dysfonctionnement majeur de l'installation de chauffage.

Or, il résulte de ses explications mêmes que l'expert MARCHIONI n'a pas examiné de manière approfondie le fonctionnement, à proprement parler de l'installation de chauffage, mais qu'il procède davantage à un inventaire de l'installation et de son mode de fonctionnement en général. Il réalise une prise de mesure unique aux différents endroits stratégiques.

- **Rapport ZEUTZUIS**

Dans son rapport d'expertise, l'expert ZEUTZIUS explique :

« *Toutefois il est certain que les arrivées d'eau chaude (si la centrale de chauffage ne dysfonctionne pas) dans le hall du Penthouse (à partir des collecteurs du chauffage au sol) sont beaucoup trop élevées en chaleur.*

Commentaires du soussigné au sujet du rapport SCHREIBER
Monsieur SCHREIBER a constaté une série des équipements inefficaces et incompatibles au niveau de la jonction entre les étages inférieures et le penthouse. Les niveaux inférieurs sont servis en chauffage traditionnel, c'est-à-dire à l'aide de radiateurs classiques (selon les dires de M. PERSONNE5.)). Le Penthouse de M. PERSONNE5.) a été équipé d'un chauffage au soI avec deux chauffe-serviettes dans les pièces humides. L`installateur MTO, chargé par les promoteurs, a omis de poser des relais adéquats pour passer des conduites ordinaires dans un réseau de chauffage au sol. C'est pour ce motif qu'il y a une température excessive aux sorties des collecteurs au placard dans le hall et ensuite il y a une perdition énorme pour fournir des températures normales plus loin dans les pièces habitables. D'autres détails techniques doivent également être revus dans le cadre d'une remise en état complète.

[…]

Commentaires du soussigné au sujet du rapport SIDON
Les opérations du spécialiste SIDON ont dû être reportées plusieurs fois à cause de températures extérieures défavorables. La procédure thermographique du 18.10.2021 a fait découvrir les dysfonctionnements dans le chauffage au sol. A la page 8, même un ignorant peut voir que 61,4°C constitue une température excessive pour alimenter un système de chauffage au sol. Rappelons que des températures normales dans un réseau de chauffage au sol, qui ne dysfonctionne pas, se situent au départ de +- 30°C et au retour de -+/- 25°C. C'est pour ces motifs que la température ambiante dans l'appartement était trop élevée avec les 24,5°C,… (!) tout en sachant que le chauffage central était dernièrement tombé en panne respectivement était mal réglé. En effet, les propriétaires du Penthouse étaient obligés de réclamer auprès du Syndic à cause du froid circulant dans les pièces habitables, voir ci- dessous […]

L'expert soussigné attire l'attention sur le fait décrit à la page 11 du rapport SIDON qui stipule que la surface du plancher du chauffage au sol dans le hall près du placard affichait des températures entre 33°C et 36,5°C, situation effectivement très malsaine. Les autres images de Monsieur SIDON sont sans équivoque pour décrire cette situation intenable. »

L'expert ZEUTZIUS recommande une remise en état complète du système de chauffage.

- **Rapport SIDON**

Dans son rapport d'expertise du 29 octobre 2021, l'expert SIDON conclut :

« *Conclusions*
Les thermogrammes reflètent la situation telle qu'elle se présenta lors des procédures thermographiques.

Eu égard à nos constatations, nous en déduisons ce qui suit.

2 effets majeurs ont été relevés, à savoir :

- *température de surface du sol trop élevée ;*
- *taux d'humidité de l'air ambiante trop bas.*

Le chauffage par le sol consiste à chauffer l'entièreté du plancher à une température constante répartie uniformément. La transmission de la chaleur vers l'ambiante se fait principalement par rayonnement et va de 20% à 30% par convection. Une température ambiante idéale avec un chauffage par le sol se situe entre 21°C et 23°C. La température de la surface du sol ne doit jamais dépasser les 28°C. La température de la peau de l'être humain se situe aux alentours de 31°C, cela permet de ne pas créer un environnement favorable à l'apparition de troubles de la circulation sanguine. Dans le cas de l'appartement des consorts PERSONNE8.), on a mesuré une température de surface du sol beaucoup trop élevée au-dessus des 33°C lors de la visite du 18.10.2021.

Le taux d'humidité favorable dans un appartement devrait se situer dans une fourchette allant de 45% à 55% d'humidité Quand le taux d'humidité dans un logement est trop bas, comme tel est le cas dans l'appartement des consorts PERSONNE8.), des problèmes de santé peuvent surgir, notamment des problèmes respiratoires, des piquements aux yeux, des maux de tête, déshydratation à cause d'une sudation trop forte, gercements des lèvres congestions nasales et sinusites etc. Le taux d'humidité - lors de nos visites - n'était pas supérieur à 35% d'humidité ce qui est nettement insuffisant.
Il appartient aux experts de prendre en compte les thermogrammes dans leurs rapports d'expertises respectifs ».

- **rapport SCHREIBER**

Dans son rapport d'expertise du 25 octobre 2021, l'expert SCHREIBER constate :

« *Après examen des conduites de chauffage du départ et retour, j'ai constaté que le collecteur de distribution est alimenté uniquement par une conduite en DN 18, qui est sous-dimensionnée pour une installation d'un chauffage de sol d'un appartement de cette dimension. Un homme de l'art aurait posé une alimentation en DN 25. Absence du moteur thermique au circuit n2 du collecteur. La connexion entre les thermostats et les moteurs thermiques est raccordée dans une boîte de dérivation électrique, la connexion est à prévoir par une borne de connexion adéquate.*
La régulation actuelle avec régulateur de température Oventrop de 30 à 60°C avec sonde externe est mal conçue par rapport au raccordement en DN 18 pour la surface à chauffer.
Il est conseillé de remplacer le groupe de distribution actuel contre un groupe de distribution avec vanne mélangeuse, munie d'une sonde et d'une pompe de distribution, afin d'éviter que des températures excessives n'engendrent pas un surchauffement du plancher notamment près des sorties du collecteur. Les températures mesurées sur le départ de 45,3°C et au retour de 34,3°C avec une température au sol de 27°C sont trop élevées.
Si la conception de l'installation avait été bien méthodiquement étudiée, les températures auraient pu être diminuées entre 10-15°C sur les conduites du départ et retour.
La température du plancher provenant du chauffage au sol n'est pas équivalente à celle d'une température ambiante normale. (+/- 23°C). »

Force est de constater que les experts ZEUTZIUS, SIDON et SCHREIBER ont procédé à un examen et des recherches bien plus approfondies que l'expert MARCHIONI quant au fonctionnement de l'installation et les éléments la composant, notamment par rapport à la jonction de l'installation avec les étages inférieurs dotés de chauffages classiques, et en procédant à un examen thermographique infrarouge.

Le fait que les experts SIDON et SCHREIBER ne soient pas assermentés auprès des tribunaux luxembourgeois n'est pas de nature à mettre en doute leurs constatations. L'absence de compétence de l'expert ZEUTZUIS en la matière n'est pas non plus établie et le fait qu'il se soit adjoint l'avis de deux experts supplémentaires ne peut pas lui être reproché.

Il résulte de ce qui précède et des principes énoncés ci-avant concernant à la force probante des rapports d'expertise judiciaires et extra-judiciaires, qu'il n'y a, en l'espèce, pas lieu de s'écarter de l'avis des experts ZEUTZIUS, SIDON et SCHREIBER, et ce alors même que l'expert MARCHIONI n'arrive pas à la même conclusion. Ce dernier n'a, au vu de la description de la mission qu'il a menée, pas procédé aux mêmes investigations poussées que les experts ZEUTZIUS, SIDON et SCHREIBER.

Il s'ensuit que la société SOCIETE4.) n'a pas réalisé des travaux d'installation de chauffage conformes aux règles de l'art.

La société SOCIETE2.), à laquelle incombe une obligation de résultat de livrer un ouvrage conforme aux règles de l'art, engage vis-à-vis de PERSONNE2.) sa responsabilité contractuelle par rapport auxdits travaux, celle-ci ayant chargé la société SOCIETE4.) desdits travaux.

La société SOCIETE4.) engage vis-à-vis de PERSONNE2.) sa responsabilité délictuelle. Elle commet, en effet, une faute délictuelle vis-à-vis de PERSONNE2.) en réalisant des travaux d'installation de chauffage affectés de désordres.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE2.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. par rapport aux désordres affectant l'installation de chauffage est fondée en son principe.

Eu égard aux principes ci-avant énoncés, la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE4.) engagent leur responsabilité *in solidum* vis-à-vis de PERSONNE2.).

2.5. Quant aux demandes tendant à se voir tenir quitte et indemne

2.5.1. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par les sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.)

Dans la mesure où la demande de PERSONNE2.) à l'encontre des parties assignées en intervention n'a été formulée qu'à titre subsidiaire et que la demande principale a été déclarée fondée en son principe, le Tribunal ne se trouve pas amené à se prononcer sur une éventuelle condamnation *in solidum* entre la société SOCIETE1.) et les parties défenderesses en intervention.

Toutefois, en matière de responsabilité civile, un coobligé peut demander à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation par un autre coobligé. Il ne s'agit pas d'une action récursoire, qui suppose que l'auteur de l'action ait effectivement indemnisé la victime au-delà de sa part.

Elle constitue une demande en garantie simple fondée, en cas de responsabilité délictuelle, sur cette dernière et exige la preuve d'une faute dans le chef du coobligé. Son

objet est de voir fixer les parts de responsabilité respectives des différents intervenants sans devoir attendre le résultat de la demande principale et sans que ce partage ne soit opposable à la victime (Cour 25 mars 2009, Pas. 34, p. 590).

Pour prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver une faute dans le chef des sociétés SOCIETE2.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

La société SOCIETE1.) soutient, dans ce contexte, de manière assez lapidaire, que le problème se trouve en lien causal avec une défaillance, sinon une insuffisance affectant les installations de chauffage et/ou de VMC. La responsabilité du promoteur et/ou du chauffagiste serait, partant, engagée.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne formule aucun reproche à l'égard de la société SOCIETE3.). Sa demande est, partant, à déclarer non fondée à son égard.

Par rapport aux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.), il convient de relever que la société SOCIETE1.), sans jamais indiquer en quoi consisterait véritablement la faute qu'elles auraient commises, se fonde principalement sur les conclusions de l'expert FISCH, en indiquant, au passage, que PERSONNE2.) se serait fait confectionner le rapport ZEUTZIUS pour les besoins de la cause et donc sans prendre appui sur celui-ci.

Or, il résulte clairement de la teneur du rapport d'expertise FISCH que celui-ci n'a pas examiné l'installation de chauffage, ni de VMC. Il s'est contenté de prendre des mesurages, qui sont potentiellement en lien avec un dysfonctionnement de l'installation de chauffage, mais l'expert FISCH ne conclue pas à de tels dysfonctionnements. Au contraire, il ne partage pas l'avis de la société SOCIETE1.) selon lequel le sinistre serait en relation causale exclusive avec une température excessive du plancher.

Même s'il n'exclut pas un potentiel lien entre l'installation de chauffage et les désordres affectant le parquet, il n'a pas recherché de lien entre les deux.

Si l'expert ZEUTZIUS, appuyé par les conclusions des experts SIDON et SCHREIBER, conclut, pour sa part, à des désordres affectant l'installation de chauffage, force est de constater qu'il ne s'explique pas de façon circonstanciée sur la relation causale entre ces dysfonctionnements et les désordres affectant le parquet.

Pour le surplus, il n'appartient pas au Tribunal d'aller rechercher dans le rapport ZEUTZIUS les éléments qui viendraient soutenir la cause de la société SOCIETE1.) visant à prouver une faute dans le chef de ses potentiels coobligés.

La société SOCIETE1.) fait également valoir, dans ce contexte, que le système de VMC serait défaillant et que des dispositifs de protection n'auraient pas été retirés l'empêchant de fonctionner correctement, ce qui aurait eu pour conséquence les « *conditions environnantes défavorables* » évoquées par l'expert FISCH dans son rapport.

Or, le système de VMC n'a fait l'objet d'aucun examen approfondi par aucun des experts impliqués dans ce litige. La déclaration d'PERSONNE9.) dans son attestation testimoniale du 14 février 2019 selon laquelle certains conduits d'entrée et/ou de sortie du système de VMC étaient bouchés ou obstrués ne permet pas d'en déduire, à défaut de toute autre élément plus tangible, l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE4.) en relation causale avec les désordres affectant le parquet.

Le problème de la relation causale entre les désordres affectant l'installation de chauffage et ceux affectant le parquet provient essentiellement du fait que les vérifications nécessaires et les mesurages conformes aux règles de l'art n'ont pas été réalisés à l'occasion de la pose du parquet. Or, il s'agit-là d'un manquement imputable à la société SOCIETE1.) qui se trouve, d'ailleurs, sanctionné par la condamnation prononcée à son encontre.

Il s'ensuit que si des désordres ont bien été constatés concernant l'installation de chauffage, l'incidence exacte de ces désordres sur la genèse des désordres affectant le parquet n'est pas établie, ce d'autant plus qu'il n'est actuellement plus possible de déterminer quelles étaient les conditions environnantes exactes liées aux dysfonctionnements du chauffage au moment de la pose du parquet et, partant, quelles ont été les conséquences de ces conditions sur la structure du parquet.

La société SOCIETE1.) sollicite, à titre subsidiaire, pour autant que le Tribunal serait d'avis que l'expert FISCH aurait manqué de précision en ce que ce dernier ne se serait pas prononcé à suffisance sur le fait de savoir si les désordres au parquet trouvent leur origine dans une défaillance du chauffage et/ou de l'installation de VMC, un complément d'expertise.

Or, le Tribunal est d'avis qu'une telle expertise est actuellement dépourvue de pertinence, alors qu'il n'est plus possible de déterminer les conditions environnantes qui régnaient au moment de la pose du parquet.

Cette demande est donc à rejeter.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à se voir tenir quitte et indemne est à déclarer non fondée.

2.5.2. Quant à la demande de la société SOCIETE2.) tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société SOCIETE4.)

La société SOCIETE2.) déclare formuler une demande en garantie à l'encontre de la société SOCIETE4.) pour le cas où elle devait engager sa responsabilité par rapport aux travaux d'installation de chauffage réalisés par celle-ci.

Il convient de retenir que la société SOCIETE4.) était, en l'espèce, liée à la société SOCIETE2.) par un contrat de louage d'ouvrage.

En effet, il n'est pas établi que la société SOCIETE4.) ait agi en tant que sous-traitant de l'entreprise générale, SOCIETE3.), elle-même mandatée par le promoteur. Il faut donc admettre que la société SOCIETE2.) a, en tant que promoteur, conservé la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux et qu'elle était maître de l'ouvrage à l'égard de la société SOCIETE4.), qu'elle a chargée de la réalisation des travaux d'installation de chauffage.

Dans la mesure où il a été retenu précédemment que les travaux réalisés par la société SOCIETE2.) ont fait l'objet d'une réception en date du 30 juillet 2016, le régime spécial des articles 1792 et 2270 du Code civil s'applique et la société SOCIETE4.) avait vis-à-vis de la société SOCIETE2.) l'obligation de délivrer un ouvrage conforme et exempt de vices.

Il vient d'être retenu que l'installation de chauffage est affectée de désordres. Les travaux ayant été réalisés par la société SOCIETE4.), c'est elle qui se trouve à l'origine des désordres en question.

La société SOCIETE4.) devra, partant, tenir la société SOCIETE2.) quitte et indemne de la condamnation qui sera prononcée à son encontre par rapport aux travaux non conformes aux règles de l'art réalisés par la société SOCIETE4.).

2.6. Quant au dommage

PERSONNE2.) réclame à titre d'indemnisation de son dommage :

- un montant de 921,38.- euros au titre de divers désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) hormis ceux affectant le parquet,

- un montant de 99.450.- euros à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts légaux à compter de la présente assignation, jusqu'à solde, par rapport aux désordres affectant le parquet,

- un montant de 181.221,30.- euros à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts légaux à compter de la présente assignation jusqu'à solde, par rapport aux désordres affectant l'installation de chauffage.

Il réclame encore :

- un montant de 8.000.- euros à titre de préjudice pour perte de jouissance et inconvénients liés aux travaux de remise en état.
- un montant de 18.814,41.- euros à titre de frais de conseil technique et d'honoraires d'avocat,
- le remboursement de tous les frais d'expertises non-judiciaires et judiciaires,

- un montant de 8.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile
- la condamnation aux frais et dépens, y compris de l'instance de référé.

Les parties SOCIETE1.), SOCIETE2.) et SOCIETE4.) déclarent contester les montants réclamés par PERSONNE2.).

Les montants réclamés par PERSONNE2.) correspondent à ceux retenus par l'expert ZEUTZIUS dans son rapport.

Ce dernier procède à l'évaluation des dommages comme suit :

« - *déménager tous les meubles du Penthouse,*
- *déposer soigneusement le parquet abîme +/- 145m²,*
- *démolir soigneusement le profil-type mis en œuvre au-dessus de la dalle en béton armé, y compris les circuits de chauffage au sol,*
- *poser des vannes adéquates sur les distributeurs-collecteurs de chauffage,*
- *poser des nouveaux circuits en chauffage au sol, y compris les isolants thermiques, les chapes, les treillis de support des éléments chauffants, les circuits chauffants, les joints périphériques, le parquet,...etc.*
- *remettre en état la peinture aux endroits affectés.*

Ci-après l'évaluation des coûts afférents au sujet des mesures de réfection/ remise en état/remède proposées par l'expert soussigné :

Les montants estimes sont calculés à base de la formule suivante :
heures de travail (en fonction du nombre de salariés), multipliées avec le prix de régie unitaire du marché, divisé par le pourcentage de la part main d'œuvre (généralement admise = 45 % multiplié par 100, comprenant frais généraux, déploiement de moyens de transport et d'engins de chantier, matériaux, frais de décharge,... etc.

= 239.890.- € HTVA; il va de soi que ce montant ne prend pas en compte les autres menus désordres relevés par le confrère FISCH. Le lot parquet peut être évalué à +/- 85.000.-€ hors tva comprenant le déménagement des meubles, la dépose du parquet abîmé et la repose d'un parquet, le tout évidemment selon les règles de l'art.

Le moment venu, il faut rentrer des offres actualisées tenant compte de la situation du marché de la construction. »

Le montant de 85.000.- euros hors TVA retenu au titre de la remise en état du parquet diverge très sensiblement du montant retenu par l'expert FISCH de 48.652,59.- euros. Celui-ci s'est, au demeurant, basé sur un devis estimatif établi par la société FBL, conseiller technique de PERSONNE2.), sans autre précision, ni indication de vérification.

Aucun devis n'est joint à aucun des rapports versés en cause. En outre, l'expert ZEUTZIUS précise que le montant de son évaluation serait à adapter en fonction d'offres actualisées, le montant de 85.000.- euros n'étant pas autrement justifié.

Le Tribunal ne saurait, au vu du manque de justification aux prédites estimations et au vu des contestations quant aux montants en question, se fonder ni sur l'évaluation de l'expert FISCH, ni sur celle de l'expert ZEUTZIUS.

Il convient, partant, d'ordonner un complément d'expertise aux fins de déterminer le coût précis de remise en état de l'installation de chauffage et du revêtement de sol en bois dans l'appartement de PERSONNE2.), y compris d'évaluer le temps nécessaire pour la réalisation de ces travaux, le coût de déménagement du mobilier et de relogement si nécessaire.

Il y a donc lieu de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée au dispositif du présent jugement, celle-ci comprenant une estimation du coût de remise en état et de l'indisponibilité de l'appartement ainsi que des coûts annexes (déménagement des meubles,…etc.).

En attendant ce complément d'expertise, il y a lieu de réserver le surplus et les frais.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande de PERSONNE2.) tendant à se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation, irrecevable pour cause de libellé obscur,

dit les moyens de nullité pour cause de libellé obscur soulevés non fondés pour le surplus,

dit les moyens d'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir non fondés,

dit la demande de PERSONNE2.) en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement du montant de 99.450.- euros en principal à titre de travaux de remise en état du parquet, formulée dans son exploit d'assignation du 22 février 2022 et qui fait double-emploi, irrecevable,

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables en la forme pour le surplus,

dit les moyens de forclusion soulevés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. non fondés,

dit les demandes tendant au rejet du rapport d'expertise ZEUTZIUS du 4 janvier 2022 non fondées,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en condamnation de PERSONNE2.) au paiement du montant de 57.705,90.- euros, augmenté des intérêts légaux sur le montant de 24.700,20.- euros à partir du 9 décembre 2016 et sur le montant de 33.005,70.- euros à partir du 31 janvier 2017, jusqu'à solde, fondée,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement du montant principal de 921,37.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 22 février 2022, jusqu'à solde, fondée,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. fondée en son principe pour le surplus,

dit qu'il n'y a pas lieu de prononcer de condamnations à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et de PERSONNE2.), à ce stade, eu égard à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) qui reste à chiffrer et à sa demande visant à voir ordonner la compensation judiciaire entre les créances réciproques,

dit la demande subsidiaire de PERSONNE2.) en institution d'une nouvelle expertise, pour autant qu'elle vise à voir constater les désordres affectant le revêtement de sol en bois de l'appartement et leur origine non fondée,

dit la demande subsidiaire de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts par rapport aux désordres affectant le revêtement de sol en bois à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. sans objet,

dit la demande de PERSONNE2.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. par rapport aux désordres affectant l'installation de chauffage fondée en son principe,

dit que la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. engagent leur responsabilité *in solidum* vis-à-vis de PERSONNE2.) par rapport aux désordres affectant l'installation de chauffage,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en institution d'une nouvelle expertise, sinon d'un complément d'expertise non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tendant à se voir tenir quitte et indemne par la société anonyme SOCIETE2.) S.A., la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. non fondée,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l. devra tenir la société anonyme SOCIETE2.) S.A. quitte et indemne de la condamnation qui sera prononcée à

son encontre par rapport aux travaux non conformes aux règles de l'art d'installation de chauffage réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.àr.l.,

pour le surplus, avant tout autre progrès en cause, ordonne un complément d'expertise et commet pour y procéder, Monsieur Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-6916 Roodt-sur-Syre, 26, route de Luxembourg, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :

- chiffrer le coût des travaux de remise en état complète du revêtement de sol en bois de l'appartement appartenant à PERSONNE2.), situé à L- L-ADRESSE2.), sur base d'au moins deux devis à l'appui,
- chiffrer le coût des travaux de remise en état complète de l'installation de chauffage au sol de l'appartement appartenant à PERSONNE2.), situé à L- L-ADRESSE2.), sur base d'au moins deux devis à l'appui,
- évaluer le temps nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état du revêtement de sol en bois,
- évaluer le temps nécessaire à la réalisation des travaux de remise en état de l'installation de chauffage au sol,
- chiffrer tous les coûts annexes, y compris les frais de déménagement et de stockage du mobilier et les frais de relogement,

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes,

ordonne à PERSONNE2.) de verser à l'expert, sur un compte bancaire à convenir avec celui-ci et pour au plus tard le 1er août 2025, la somme de 1.000.- euros à titre de provision à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Madame le premier juge Catherine TISSIER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toute circonstance informer ledit magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 17 octobre 2025 au plus tard,

réserve le surplus des demandes et les frais.