Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2026TALCH20 / 00118

Audience publique extraordinaire du mercredi quatorze octobre deux mille vingt-six.

Numéros TAL-2017-01064 et TAL-2019-09850 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Noémie SANTURBANO, juge,
Charlotte VON DER OSTEN, juge,
Luc WEBER, greffier.

I.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT de Luxembourg du 1er décembre 2017,

comparaissant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

comparaissant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du DATE1.),

comparaissant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Vu l'ordonnance de clôture du 15 décembre 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 22 décembre 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 23 avril 2026.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 23 avril 2026.

I. Les faits et la procédure

Par contrat du DATE2.), PERSONNE3.) a chargé l'architecte PERSONNE2.) de la conception et de l'établissement des plans de construction de sa maison d'habitation unifamiliale en vue de la construction de celle-ci sur son terrain à bâtir sis à L-ADRESSE2.).

Suivant bon de commande du DATE3.), PERSONNE3.) a confié les travaux de gros œuvre et de parement des façades à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a été chargée des travaux de menuiserie extérieure et la société anonyme SOCIETE3.) SA des travaux d'étanchéité et de toiture.

En date du DATE4.), un procès-verbal de réception des travaux a été dressé entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE3.).

Par exploit d'huissier du DATE5.), PERSONNE3.) a fait assigner PERSONNE2.) ainsi que les sociétés SOCIETE1.) SARL, SOCIETE2.) SARL et SOCIETE3.) SA devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir ordonner une expertise relative aux travaux réalisés.

Par ordonnance n°NUMERO2.) du DATE6.), le juge des référés a fait droit à cette demande et a désigné l'expert PERSONNE4.) pour procéder à l'expertise ordonnée.

Dans le cadre de cette expertise, deux réunions contradictoires ont eu lieu en date des DATE7.) DATE8.). A la suite de ces réunions, la société SOCIETE1.) SARL est réintervenue sur le chantier.

L'expert PERSONNE4.) a déposé son rapport d'expertise le DATE9.).

En date du DATE10.), une nouvelle réunion contradictoire a eu lieu, à la suite de laquelle l'expert PERSONNE4.) a dressé un compte-rendu daté du DATE11.).

Par exploit d'huissier du 1er décembre 2017, la société SOCIETE1.) SARL a fait assigner PERSONNE3.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2017-01064 du rôle.

Dans le cadre de cette procédure, la société SOCIETE1.) SARL a demandé au Tribunal de condamner PERSONNE3.) au paiement du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades. Par ailleurs, elle a sollicité la condamnation du défendeur au remboursement des frais

d'expertise avancés et au paiement de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat déboursés.

PERSONNE3.) a demandé au Tribunal de débouter la société SOCIETE1.) SARL de toutes ses demandes et de la condamner, à titre reconventionnel, à la réparation de ses préjudices matériel et moral en lien avec les désordres affectant sa maison.

Par jugement n°NUMERO3.) du DATE12.), le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, autrement composé, a déclaré les demandes recevables et, avant tout autre progrès en cause, ordonné un complément d'expertise, en désignant l'expert PERSONNE4.) pour y procéder. Dans l'attente de l'exécution de cette mesure d'instruction, les demandes ainsi que les frais et dépens ont été réservés.

Le DATE13.), l'expert PERSONNE4.) a déposé son rapport d'expertise complémentaire.

En parallèle, par exploit d'huissier du DATE1.), PERSONNE3.) a fait assigner PERSONNE2.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de le voir condamner au paiement de dommages et intérêts.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-09850 du rôle.

Par exploit d'huissier du 15 janvier 2020, PERSONNE2.) a fait assigner en intervention la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE3.) SA aux fins de voir condamner ces dernières à le tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-00903 du rôle.

Par avis de mention au dossier du 10 février 2020, le juge de la mise en état a ordonné la jonction des procédures inscrites sous les numéros TAL-2019-09850 (instance introduite par PERSONNE3.) à l'égard d'PERSONNE2.)) et TAL-2020-00903 (assignation en intervention d'PERSONNE2.)) du rôle.

Par jugement n°NUMERO4.) du DATE14.), le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, autrement composé, a annulé l'assignation du 15 janvier 2020 pour cause de libellé obscur, condamné PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL et à la société SOCIETE3.) des indemnités de procédure, condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance introduite par l'assignation du 15 janvier 2020 et réservé les demandes introduites sur base de l'assignation principale du DATE1.).

Par ordonnance du 3 décembre 2020, le juge de la mise en état a ordonné la disjonction des procédures inscrites sous les numéros TAL-2019-09850 (instance introduite par PERSONNE3.) à l'égard d'PERSONNE2.)) et TAL-2020-00903 (assignation en intervention d'PERSONNE2.)) du rôle et, par

ordonnance du 21 février 2022, il a ordonné la jonction des procédures inscrites sous les numéros TAL-2017-01064 (instance introduite par la société SOCIETE1.) SARL contre PERSONNE3.)) et TAL-2019-09850 (instance introduite par PERSONNE3.) à l'égard d'PERSONNE2.)) du rôle.

Par jugement n°NUMERO5.) du DATE15.), le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, autrement composé, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une visite des lieux en présence de l'expert et de toutes les parties pour clarifier quels travaux de redressement restent encore en suspens. Les autres demandes ainsi que les frais et dépens ont été réservés.

La visite des lieux a eu lieu en date du DATE16.). A la suite de cette visite, un procès-verbal a été dressé par le Tribunal, autrement composé.

Le Tribunal rappelle qu'il est dès lors saisi à l'heure actuelle :

- de la demande en paiement de la société SOCIETE1.) SARL dirigée contre PERSONNE3.) ;
- des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) contre la société SOCIETE1.) SARL ;
- des demandes formulées par PERSONNE3.) à l'égard d'PERSONNE2.).

II. Les prétentions et moyens des parties

A. La société SOCIETE1.) SARL

Dans ses dernières conclusions de synthèse datées du 27 octobre 2025, la société SOCIETE1.) SARL demande au Tribunal de condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de 43.644 euros (dans le dispositif de ses conclusions, la société SOCIETE1.) SARL indique erronément le montant de 43.466 euros) du chef du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades, ainsi que le montant de 3.596,52 euros du chef des frais d'expertise.

Elle demande au Tribunal d'assortir ces montants des intérêts au taux légal et de majorer le taux d'intérêt de trois points à compter du troisième mois suivant celui de la signification du jugement à intervenir.

La société demanderesse sollicite, par ailleurs, la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 20.570,89 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat, ainsi que le montant de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

Enfin, elle demande encore la condamnation de PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande en paiement du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades, la société SOCIETE1.) SARL invoque sept factures émises entre DATE17.) DATE18.) ainsi que deux notes de crédit de DATE18.) Elle fait valoir que malgré l'engagement formel de PERSONNE3.) de régler le solde restant dû après réception des travaux, son paiement ne serait jamais intervenu.

Au soutien de sa demande au titre des frais d'expertise, la société SOCIETE1.) SARL explique qu'elle aurait avancé des frais en lien avec la réunion d'expertise du DATE10.) et le compte-rendu d'expertise du DATE11.) à la suite du refus de PERSONNE3.) de ce faire.

B. PERSONNE3.)

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives et ampliatives datées du 10 septembre 2025, PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation du 1er décembre 2017 en la pure forme.

Il demande au Tribunal de prononcer la nullité du compte-rendu du DATE11.) et du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.) établis par l'expert judiciaire PERSONNE4.) et de se baser sur les évaluations unilatérales effectuées par les experts PERSONNE5.) (dont le prénom n'est pas spécifié) et PERSONNE6.), sinon d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise, avec la nomination d'un nouvel expert judiciaire.

Par ailleurs, PERSONNE3.) demande au Tribunal de débouter la société SOCIETE1.) SARL de l'ensemble de ses demandes dirigées à son encontre.

PERSONNE3.) formule également des demandes en réparations. Dans le cadre de celles-ci, il fait une distinction entre les postes de préjudice prétendument imputables à la société SOCIETE1.) SARL, ceux prétendument imputables à PERSONNE2.) et ceux prétendument imputables tant à la société de construction qu'à l'architecte.

A l'égard de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) conclut reconventionnellement :

- à la réparation en nature des vices, défauts et malfaçons affectant sa maison prétendument imputables à la seule société de construction ;
- sinon, à se voir autoriser à faire réparer ces vices, défauts et malfaçons aux frais de la société SOCIETE1.) SARL ;
- sinon, au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 6.915,58 euros HTVA, avec les intérêts au taux légal.

A l'égard d'PERSONNE2.), il demande la condamnation de ce dernier à lui payer les montants suivants :

- 127.658,95 euros HTVA, sinon 8.573,26 euros HTVA, à titre de dommages et intérêts pour les vices, défauts et malfaçons affectant sa maison prétendument imputables au seul architecte, avec les intérêts au taux légal ;
- 27.000 euros à titre de dommages et intérêts du chef des indemnités d'occupation de 18 mois versées à l'acquéreur de son ancienne maison en raison du retard des travaux ;
- 73.043,32 euros à titre de dommages et intérêts du chef de perte de pension de retraite.

PERSONNE3.) conclut par ailleurs à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, de la société SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) à lui payer les montants de :

- 49.822,25 euros HTVA, sinon 12.816,46 euros HTVA, à titre de dommages et intérêts pour les vices, défauts et malfaçons affectant sa maison prétendument imputables à la société de construction et à l'architecte, avec les intérêts au taux légal ;
- 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, avec les intérêts au taux légal ;
- 51.876,08 euros au titre des frais d'expertise ;
- 68.171,08 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat.

Enfin, il sollicite la condamnation de la SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) à lui payer chacun une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros.

A l'appui de sa demande en nullité du compte-rendu du DATE11.) et du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.) de l'expert PERSONNE4.), PERSONNE3.) fait valoir que ce dernier n'aurait pas accompli sa mission avec conscience, objectivité et impartialité, conformément à l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour s'opposer à la demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades, PERSONNE3.) invoque l'exception d'inexécution, faisant valoir que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL n'auraient pas été exécutés selon les règles de l'art. Par ailleurs, il conteste le quantum de cette demande, soutenant que les montants réclamés ne tiendraient pas compte d'un escompte et d'une remise auxquels il pourrait prétendre aux termes d'un accord entre parties.

PERSONNE3.) conteste en outre les demandes en remboursement de frais d'expertise et en paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat de la société SOCIETE1.) SARL.

Au titre de sa demande reconventionnelle dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) invoque la responsabilité contractuelle de droit commun. Il soutient que même après les travaux de redressement effectués par la société SOCIETE1.) SARL, plusieurs vices, défauts et malfaçons

imputables à cette dernière subsisteraient au niveau du parement autoportant de la façade, des tablettes des fenêtres et des couvertures des acrotères, ainsi que dans le couloir du sous-sol.

A l'appui de sa demande en paiement de dommages et intérêts à l'encontre d'PERSONNE2.), PERSONNE3.) invoque les articles 1146 et suivants du Code civil, sinon les articles 1787 et suivants, dont notamment les articles 1792 et 2270, du Code civil, sinon les articles 1382 et 1383 du même code.

Il fait valoir qu'PERSONNE2.) aurait manqué à son obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices et de défauts de conformité. Sa maison présenterait de nombreux défauts de conception affectant l'ensemble de la façade postérieure, l'ouvrage de soutènement, la rampe d'accès au garage, le parement autoportant de la façade, les tablettes des fenêtres et les acrotères, la récupération des eaux pluviales ainsi que le patio.

Par ailleurs, l'architecte aurait manqué à son obligation d'achever les travaux dans un délai raisonnable, obligeant PERSONNE3.) à payer à l'acquéreur de son ancienne maison une indemnité d'occupation. Il aurait même retardé la réalisation des travaux en effectuant plusieurs versions des plans de construction et en oubliant de demander une permission de voirie. Dans le cadre de la demande d'une permission de voirie, l'architecte aurait, au surplus, trompé aussi bien l'Administration des Ponts et Chaussées que PERSONNE3.) lui-même en déposant, à l'insu de ce dernier, une version des plans de la maison différente que celle déposée à l'administration communale. En conséquence, la pente de la rampe d'accès au garage construite suivant les plans déposés à l'administration communale ne serait pas conforme à la permission de voirie.

Selon PERSONNE3.), PERSONNE2.) aurait, en outre, manqué à ses obligations de conseil et d'information à son égard, notamment en ce qui concerne le choix des matériaux, ainsi qu'à son obligation de surveillance de l'exécution des travaux.

En ce qui concerne les montants réclamés, la demande de PERSONNE3.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice matériel dirigée à l'encontre de la seule société SOCIETE1.) SARL d'un montant de 6.915,58 euros HVTA, qui, selon le rapport unilatéral de l'expert PERSONNE6.), correspondrait aux frais exposés par PERSONNE3.) pour remédier aux taches d'humidité dans le couloir du sous-sol de sa maison.

Pour l'évaluation de ses autres demandes, PERSONNE3.) s'est aussi basé principalement sur les constatations et les évaluations du rapport d'expertise unilatérale de l'expert PERSONNE6.) du DATE19.) ; les montants réclamés à titre subsidiaire sont fondés essentiellement sur les constatations et les évaluations de l'expert PERSONNE4.) dans son rapport du DATE9.) actualisées en tenant compte de la variation de l'indice. Il en résulte que les demandes formulées à titre subsidiaire diffèrent des demandes formulées à titre principal, non seulement, quant aux montants réclamés, mais également, en ce qui concerne les postes de préjudices.

La demande de PERSONNE3.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice matériel dirigée à l'encontre d'PERSONNE2.), portant, à titre principal, sur un montant de 127.658,95 euros HTVA, se compose comme suit :

- 110.000 euros au titre de la réfection de la rampe d'accès au garage ;
- 2.115 euros au titre du redressement de la pente de la toiture de l'entrée ;
- 3.397 euros au titre du redressement de la pente du patio ;
- 3.920 euros au titre du redressement de la pente de la toiture du sauna ;
- 2.713 euros au titre du redressement de la pente de la terrasse de la chambre à coucher ;
- 540 euros au titre de la modification des siphons sur les terrasses et le patio ;
- 350 euros au titre des travaux que PERSONNE3.) a fait réaliser pour redresser le réglage de la porte d'entrée ;
- 458,95 euros au titre des travaux que PERSONNE3.) a fait réaliser pour remédier aux infiltrations d'eau dans le patio ;
- 625 euros au titre de la réfection de la peinture intérieure devenue nécessaire en raison des infiltrations d'eau dans le patio ;
- 2.000 euros au titre des travaux que PERSONNE3.) a fait réaliser pour redresser les stores extérieurs du patio ;
- 1.540 euros au titre du remplacement du vitrage d'une fenêtre de la cuisine.

Le montant de 8.573,26 euros HTVA réclamé à titre subsidiaire est ventilé comme suit :

- 2.434,20 euros au titre des travaux de redressement relatifs aux stores extérieurs ;
- 5.031,49 euros au titre des travaux de redressement relatifs à la récupération des eaux pluviales ;
- 669,41 euros au titre des travaux de redressement relatifs aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée ;
- 438,16 euros au titre des travaux de redressement relatifs à la porte d'entrée.

Sa demande en paiement de dommages et intérêts pour préjudice matériel dirigée à la fois à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL et à l'encontre d'PERSONNE2.) sur base d'une responsabilité solidaire, sinon *in solidum* de ces derniers, portant, à titre principal, sur un montant de 49.822,25 euros HTVA, se compose comme suit :

- 12.500 euros au titre de la démolition du parement affaissée, la mise en place de consoles et la reconstruction du parement ;
- 26.471,25 euros au titre de la mauvaise mise en œuvre des maçonneries de parement et l'aspect esthétique désolant en résultant ;
- 3.241 euros au titre des jours importants entre la maçonnerie et les tablettes des fenêtres ;
- 3.610 euros au titre des jours importants entre la maçonnerie et les couvertures des acrotères ;
- 2.300 euros au titre de l'installation du chantier ;
- 1.700 euros au titre de l'élimination des déchets du chantier.

Le montant de 12.816,46 euros HTVA réclamé à titre subsidiaire est ventilé comme suit :

- 123,90 euros au titre de travaux de redressement au niveau de l'accès à la cave ;
- 3.347,03 euros au titre de la démolition et la reconstruction du parement affaissé ;
- 5.720,39 euros au titre de la démolition des colonnes du patio et des redressements ponctuels ;
- 2.779,26 euros au titre des travaux de redressement relatifs aux tablettes des fenêtres ;
- 699,83 euros au titre des travaux de redressement relatifs aux des couvertures des acrotères ;
- 146,05 au titre des travaux de redressement relatifs au patio.

A l'appui de sa demande en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral dirigée à la fois contre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.), PERSONNE3.) explique qu'il aurait souffert d'une dépression majeure en raison des tracas liés au chantier, des retards dans l'exécution des travaux et des vices et malfaçons affectant sa maison.

Cette situation l'aurait par ailleurs conduit à prendre sa retraite de manière anticipée de sorte qu'il toucherait une pension d'un montant moins élevé que celui auquel il pourrait prétendre s'il avait continué à travailler jusqu'à l'âge de la retraite. Il réclame dès lors un montant de 73.043,32 euros du chef de perte de pension à PERSONNE2.).

C. PERSONNE2.)

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives datées du 29 octobre 2025, PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation introduite à son égard par PERSONNE3.). Dans le dispositif de ses conclusions, il se rapporte également à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) SARL. Cependant, dans le corps de ses conclusions, il conclut à l'irrecevabilité de cette demande.

Au fond, PERSONNE2.) demande au Tribunal de rejeter les demandes de PERSONNE3.) et de lui donner acte qu'il « *est d'accord, sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune, à régler le montant de 18.050,80.- € en vertu de l'expertise contradictoire judiciaire PERSONNE4.)* ».

Par ailleurs, PERSONNE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à le tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle à intervenir à son égard au profit de PERSONNE3.).

Enfin, il demande encore la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat et le montant de 10.000 euros à titre d'indemnité de procédure, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

Pour conclure à l'irrecevabilité de la demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum*, PERSONNE2.) affirme qu'il s'agirait d'une demande nouvelle par rapport à l'acte introductif d'instance.

Par ailleurs, il estime qu'en l'espèce, les conditions d'une responsabilité *in solidum* ne seraient pas remplies.

Pour s'opposer aux moyens invoqués par PERSONNE3.) tendant à l'annulation du rapport de l'expert PERSONNE4.) et à l'instauration d'une nouvelle mesure d'expertise, PERSONNE2.) invoque l'autorité de la chose jugée. Par ailleurs, il est d'avis que les conditions pour prononcer la nullité des conclusions de l'expert PERSONNE4.) ou pour écarter celles-ci des débats ne seraient manifestement pas remplies.

L'architecte fait valoir que, selon le rapport de l'expert PERSONNE4.), il aurait été impliqué dans les postes de préjudice relatifs à l'accès à la cave, à l'ouvrage de soutènement, au parement autoportant, aux couvertures des acrotères, aux stores extérieurs, à la récupération des eaux pluviales, au patio, aux cours anglaises et aux infiltrations d'eau au rez-de-chaussée. Ces postes de préjudice auraient fait l'objet d'une évaluation par l'expert judiciaire à un montant total de 18.050,80 euros, pour lequel PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité « *sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable et sous réserve de l'assignation en intervention et de la responsabilité des entreprises qui ont travaillé sur le chantier* ».

En revanche, en ce qui concerne les tablettes des fenêtres, sa responsabilité ne serait pas engagée, dès lors que le cahier des charges ne prévoirait pas de revêtement antivibratoire.

Sa responsabilité ne saurait pas non plus être retenue en ce qui concerne la rampe d'accès au garage, l'expert judiciaire ayant retenu qu'aucun préjudice dans le chef de PERSONNE3.) ne serait établi à ce titre.

PERSONNE2.) réfute encore la mise en compte de frais d'installation de chantier et d'élimination des déchets à sa charge.

Enfin, aucun retard du chantier ne serait imputable à PERSONNE2.), puisque, d'une part, le contrat d'architecte n'aurait pas prévu de délai et, d'autre part, PERSONNE3.) aurait lui-même retardé l'avancement des travaux en retenant le paiement des factures des entreprises intervenantes et en provoquant ainsi des arrêts de chantier.

PERSONNE2.) conteste encore la demande de PERSONNE3.) tendant au paiement de dommages et intérêts du chef de préjudice moral tant en son principe qu'en son quantum. Il conteste également la demande relative à une prétendue perte de pension.

Enfin, à l'appui de sa demande en garantie formulée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE2.) fait valoir que l'entrepreneur aurait l'obligation de collaborer avec l'architecte et de lui signaler toute omission, imperfection et vice qu'il pourrait déceler dans les plans et cahier des charges.

III. Les motifs de la décision

A. Quant à la recevabilité des demandes

1. La demande de PERSONNE3.) en nullité du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.)

PERSONNE2.) fait plaider que la demande de PERSONNE3.) tendant à l'annulation du rapport d'expertise PERSONNE4.) est irrecevable dès lors qu'elle se heurterait à l'autorité de chose jugée.

PERSONNE3.) conclut à la recevabilité de sa demande en nullité du rapport de l'expert PERSONNE4.), dès lors que l'autorité de la chose jugée ne s'attacherait qu'au dispositif de la décision. Or, dans son jugement du DATE15.), le Tribunal n'aurait rejeté sa demande en nullité du rapport d'expertise que dans la motivation du jugement sans se prononcer à ce sujet dans le dispositif. Selon PERSONNE3.), la visite des lieux ordonnée dans le dispositif de cette décision ne constituerait pas la conséquence directe du rejet de sa demande en annulation du rapport d'expertise, de sorte que l'autorité de la chose jugée ne saurait s'y attacher.

L'article 1351 du Code civil dispose que « *l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même; que la demande soit fondée sur la même cause; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité* ».

Il convient de préciser que le domaine de l'autorité de la chose jugée se limite, en principe, à ce qui a été décidé et qui figure dans le dispositif d'une décision de justice. Les motifs qui constituent le soutien nécessaire du dispositif peuvent toutefois avoir autorité de la chose jugée (Cour d'appel, 12 juillet 2017, Pas. 38, p. 253).

A l'instar de PERSONNE3.), le Tribunal retient que dans la mesure où dans le dispositif de son jugement du DATE15.), le Tribunal, autrement composé, s'est limité à ordonner, avant tout autre progrès, une visite des lieux en présence de l'expert judiciaire et de l'ensemble des parties aux fins de déterminer quels travaux de redressement demeurent en suspens, le rejet du moyen tiré de la nullité du rapport d'expertise figurant dans les motifs de la décision n'est pas revêtu de l'autorité de la chose jugée, celui-ci ne constituant pas un soutien nécessaire du dispositif de ce jugement.

Il s'ensuit que la demande en nullité du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.) est recevable.

2. La demande de PERSONNE3.) de voir instaurer une nouvelle mesure d'expertise

Selon PERSONNE2.), l'autorité de la chose jugée s'opposerait encore à la recevabilité de la demande de PERSONNE3.) de voir instaurer une nouvelle mesure d'expertise, étant donné que, dans son jugement

du DATE15.), le Tribunal a déjà ordonné une visite des lieux.

Cependant, la décision d'ordonner une visite des lieux n'implique pas le rejet de la demande de voir instaurer une mesure d'expertise.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE3.) tendant à voir ordonner une nouvelle mesure d'expertise est recevable.

3. Les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL

La société SOCIETE1.) SARL conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) à son égard, en invoquant la forclusion. Elle fait valoir que, dans son rapport d'expertise complémentaire du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) n'aurait retenu que l'existence d'un problème purement esthétique soumis à la garantie biennale. Dès lors que ses travaux auraient fait l'objet d'une réception DATE20.) sinon DATE21.) et PERSONNE3.) n'aurait formulé ses demandes reconventionnelles qu'en 2018, ce dernier serait forclos à agir.

Il convient de rappeler à cet endroit que l''autorité de la chose jugée au cours de la même instance est d'ordre public ; le Tribunal est obligé de la soulever d'office (voir en ce sens Cour d'appel, 21 mars 2012, numéro 33827 du rôle ; T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, p. 588-589).

Or, par jugement du DATE12.), le Tribunal, autrement composé, a d'ores et déjà déclaré les demandes recevables (« *reçoit les demandes* »). Compte tenu de la généralité des termes de cette déclaration de recevabilité, elle concerne toutes les demandes tant du demandeur que du défendeur et elle couvre tous les moyens d'irrecevabilité qui auraient pu être soulevés par les parties, tant au regard des conditions de forme et de délai qu'au titre des fins de non-recevoir.

Le Tribunal tient, toutefois, à préciser que le jugement du DATE12.) est intervenu avant la jonction des procédures et qu'il a été rendu dans la seule instance opposant la société SOCIETE1.) SARL à PERSONNE3.). Il s'ensuit que la déclaration de recevabilité contenue dans ce jugement se limite aux demandes présentées dans le cadre de cette instance et ne concerne pas les demandes formulées dans l'instance entre PERSONNE3.) et PERSONNE2.).

Au regard de ce qui précède et dès lors que le Tribunal n'a pas connaissance d'une éventuelle procédure d'appel contre le jugement du DATE12.), le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE1.) SARL ne saurait être accueilli.

4. La demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum* formulée par PERSONNE3.)

PERSONNE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE3.) de le voir condamner solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) SARL, en faisant valoir que cette demande n'aurait pas été présentée dans l'assignation du DATE1.), de sorte qu'il s'agirait d'une demande nouvelle.

PERSONNE3.) réplique qu'il n'a pas pu formuler de demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum* dans cette assignation, étant donné que celle-ci est exclusivement dirigée à l'encontre d'PERSONNE2.). Cependant, dès lors que cette procédure a, par la suite, été jointe avec celle qui l'oppose à la société SOCIETE1.) SARL, sa demande de voir condamner PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL solidairement, sinon *in solidum* serait parfaitement recevable.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Il y a lieu de retenir que le seul fait de solliciter la condamnation solidaire, sinon *in solidum* d'une partie avec une autre n'est pas de nature à conférer un caractère nouveau à une demande qui a déjà été formulée à l'égard de chacune des parties concernées dans le cadre de leur assignation.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité invoqué par PERSONNE2.) n'est pas fondé, de sorte que la demande en condamnation solidaire, sinon *in solidum* formulée par PERSONNE3.) est recevable.

5. La demande en garantie formulée par PERSONNE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL

La société SOCIETE1.) SARL conclut à l'irrecevabilité de la demande en garantie formulée à son encontre par PERSONNE2.) en faisant valoir que cette demande aurait d'ores et déjà été déclarée irrecevable par jugement du DATE14.). Il s'y ajouterait qu'il n'existerait aucun lien d'instance entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.), étant donné que la société SOCIETE1.) SARL aurait assigné PERSONNE3.) par exploit d'huissier du 1er décembre 2017, tandis qu'PERSONNE2.) figurerait comme partie défenderesse dans le cadre d'une assignation distincte du DATE1.), à laquelle la société SOCIETE1.) SARL ne serait pas partie. Enfin, la demande en garantie formulée par PERSONNE2.) serait encore irrecevable en raison de son défaut de motivation.

Il convient de préciser que la jonction de plusieurs affaires ne constitue qu'un acte de pure administration qui laisse à chaque affaire son individualité propre et ne les fond pas dans une instance unique, les conditions de recevabilité et le bienfondé de chacune devant être appréciés séparément (Cour d'appel, 22 juin 2010 ; numéros 34485 et 34767 du rôle ; T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, p. 384-385).

A l'instar de la société SOCIETE1.) SARL, le Tribunal constate que cette dernière a été assignée en intervention dans le cadre de l'affaire opposant PERSONNE3.) à PERSONNE2.) par exploit d'huissier du 15 janvier 2020, mais que cette assignation en intervention a été déclarée nulle par jugement du DATE14.). Aucune nouvelle assignation en intervention n'ayant été signifiée à la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu de constater que celle-ci n'est pas partie à l'instance opposant PERSONNE3.) à PERSONNE2.).

En l'absence de lien d'instance entre la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.), la demande en garantie formulée par ce dernier à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL est dès lors irrecevable.

B. Quant au fond

1. La demande de PERSONNE3.) en nullité du compte-rendu du DATE11.) et du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.)

La jurisprudence distingue entre trois sortes d'irrégularités (Cour d'appel, 11 juillet 2002, numéro 22129 du rôle ; Cour d'appel, 8 juillet 2026 ; numéro CAL-2023-00290 du rôle) :

- les irrégularités de fond portant atteinte à l'ordre public ; par exemple : l'expertise non accomplie personnellement par l'expert commis, l'expertise faite par une personne frappée d'une incapacité absolue d'être expert ;

- les irrégularités frappant des formalités substantielles, dont l'inobservation porte atteinte aux intérêts de l'une des parties ; ces irrégularités concernent, en principe, le défaut du respect du caractère contradictoire de l'expertise ;

- les irrégularités secondaires, dont l'inobservation ne préjudicie pas aux intérêts légitimes des parties ou aux droits de la défense et qui sont sans influence sur la validité de l'expertise ; par exemple : le retard dans le dépôt du rapport d'expertise, l'irrégularité dans la convocation aux réunions ou opérations d'expertise alors que les parties s'y sont présentées, le fait de ne pas avoir précisé l'identité du « sachant », comme l'impose l'article 442 du Nouveau Code de procédure civile, le fait d'avoir omis de mentionner les dires des parties en violation de l'article 472 du même code alors qu'il y a été implicitement répondu dans le rapport.

PERSONNE3.) reproche à l'expert PERSONNE4.) d'avoir méconnu les dispositions de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « *le technicien commis doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité* ». Les griefs formulés par PERSONNE3.) relèvent donc de la catégorie des irrégularités frappant des formalités substantielles et sont dès lors susceptibles d'entraîner la nullité du rapport d'expertise et du compte-rendu établi par l'expert.

a. Le rapport d'expertise complémentaire du DATE13.)

Même si les développements au sujet de la demande en nullité du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.) contenus dans la motivation du jugement du DATE15.) ne sont pas revêtus de l'autorité de

la chose jugée, il y a lieu de constater que le Tribunal, autrement composé, a d'ores et déjà répondu aux différents moyens de nullité présentés par PERSONNE3.) en retenant notamment ce qui suit :

« Quant au reproche que l'expert PERSONNE4.) aurait « coupé court » à la possibilité de PERSONNE3.) de faire des observations d'ordre technique en ce qu'il n'aurait pas pris en compte les conclusions de l'expert extrajudiciaire PERSONNE5.), le tribunal constate que l'expert, a, entre autres, sous son point 2.2. intitulé « rapport d'expertise extrajudiciaire PERSONNE5.) du DATE22.) » repris les conclusions de cet expert pour les commenter. Par ailleurs et surtout, l'expert PERSONNE4.) précise que le rapport extrajudiciaire PERSONNE5.) ne concerne pas les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) depuis le premier rapport PERSONNE4.) DATE9.) (cf. page 42 du complément d'expertise PERSONNE4.)).

Le moyen suivant lequel l'expert aurait mis le maître de l'ouvrage dans l'impossibilité d'émettre ses observations techniques tombe à faux.

En ce qui concerne la critique suivant laquelle l'expert renverrait une part de responsabilité dans le choix de la technique mise en œuvre du parement autoportant au maître d'ouvrage, elle ne saurait valoir. En effet, aux pages 11 et 44 du complément d'expertise, l'expert PERSONNE4.) constate que le maître d'ouvrage a convenu avec son architecte d'opter pour une pose du parement sans joint apparent. La question de savoir si les conséquences de ce choix doivent ou non être supportées par le maître de l'ouvrage, PERSONNE3.), en termes de responsabilité relève de toute façon de l'appréciation du tribunal et en aucun cas de l'expert à qui l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile interdit de porter une appréciation d'ordre juridique.

PERSONNE3.) critique encore l'expert dans le sens où ce dernier fait valoir dans son complément d'expertise que les fiches techniques et documentations commerciales font état de recommandations et non pas d'exigences impératives (cf. page 44 du complément), tandis que le bordereau de soumission du DATE3.) intitulé « descriptif travaux de parement façades » stipulerait que « les prescriptions du fabricant sont à respecter scrupuleusement suivant fiche technique ci-annexée ».

Le tribunal constate, d'une part, que ce même bordereau précise aussi que « le présent bordereau se réfère aux plans d'architecte annexés à la présente », plans prévoyant une pose sans joints, alors que PERSONNE3.) est précisément d'accord à voir dire qu'il fut convenu avec l'architecte d'opter pour une mise en œuvre du parement sans joints. D'autre part, même à supposer que le reproche adressé à l'expert le soit à bon escient, toujours est-il que le complément d'expertise ne s'en trouverait pas vicié pour autant au point d'encourir la nullité.

S'il s'avérait que l'expert a méconnu l'applicabilité impérative des fiches techniques et documentations commerciales, le tribunal se départira tout au plus des conclusions de l'expert judiciaire à ce sujet.

Partant, comme le tribunal ne conçoit pas dans quelle mesure le reproche émis peut constituer une irrégularité affectant la validité du rapport d'expertise, il est pareillement à écarter.

En dernier lieu, le maître de l'ouvrage fait grief aux importantes « variations » entre les premières conclusions de l'expert PERSONNE4.) contenues dans son rapport DATE9.) et ses constats et conclusions résultant du complément d'expertise DATE13.).

Notamment DATE9.), l'expert judiciaire retient que : « il ressort des plans présentés et des observations faites que, notamment au niveau du patio et d'autres éléments de terrasse, le parement a été posé sur l'étanchéité voire sur l'isolation compressible. En dehors du fait que la mise en œuvre n'est pas conforme aux règles de l'art, il y a lieu de noter qu'elle constitue un risque substantiel pour l'étanchéité (risque de poinçonnement). »

DATE13.), l'expert PERSONNE4.) conclut que : « Il y a lieu de noter que la compressibilité des isolants est quasi linéaire, dans le sens qu'ils se tassent à fur et à mesure en fonction de la charge. Comme ils ne se dégradent pas sous l'effet des charges (plus de variation du tassement une fois la charge atteinte), l'occurrence de dégradations est potentielle mais loin d'être certaine. En faisant abstraction du fait que seule la démolition du pan de mur permettrait de statuer si l'intégralité de la charge est supportée par le panneau isolant, il faut noter que l'ouvrage litigieux ne présente-après une période d'observation de presque neuf ans- pas de signe d'un affaissement différentiel. Partant, nous sommes confrontés à un défaut de conformité n'ayant pas conduit à des dégâts ».

Loin de se contredire DATE13.), l'expert PERSONNE4.) a motivé et expliqué de manière précise pourquoi il retient DATE13.) l'absence de dégât ; en effet, l'écoulement du temps (neuf ans) sans apparition d'un affaissement différentiel a permis à l'expert de tirer sa conclusion DATE13.).

Pour ces motifs, le tribunal retient que le rapport d'expertise complémentaire est amplement motivé à ce sujet. »

Le Tribunal se rallie entièrement à ces développements, tout en apportant quelques précisions complémentaires.

En effet, PERSONNE3.) fait encore valoir que, indépendamment de la question de savoir si les conclusions de l'expert sont de nature à emporter la conviction du Tribunal, le fait que celui-ci a retenu une responsabilité partielle dans son chef en ce qui concerne le choix de la technique de mise en œuvre du parement autoportant révèlerait un manque d'impartialité.

A la lecture du rapport d'expertise complémentaire, le Tribunal constate que l'expert se contente d'attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'une mise en œuvre du parement sans joints apparents a été retenue entre l'architecte et PERSONNE3.) (pages 11 et 44 du rapport d'expertise complémentaire) et il

prend en compte cette information dans le cadre de l'appréciation de l'uniformité des joints (page 56 du rapport d'expertise complémentaire). Toutefois, le Tribunal ne considère pas que ces conclusions sont de nature à démontrer un manque d'impartialité de l'expert, d'autant plus que l'expert a effectivement retenu des irrégularités au niveau des joints.

PERSONNE3.) estime, par ailleurs, que les photos illustrant le rapport d'expertise complémentaire auraient été délibérément présentées de manière à ne laisser apparaître aucun défaut.

Cependant, le Tribunal constate que, s'il est vrai que le rapport d'expertise contient certaines photos prises de loin et reproduites en petit format, il comporte également un nombre important de photos prises de près. Sur certaines de ces photos figure même une règle permettant de mieux apprécier les irrégularités des joints relevées par l'expert (pages 22 et 23 du rapport d'expertise complémentaire), tandis que d'autres photos font apparaître les applications de plâtre destinées à révéler d'éventuels mouvements du parement (pages 26-29 et 35-38 du rapport d'expertise complémentaire). Le rapport d'expertise comprend, en outre, des photos prises de près montrant des éclats aux angles de certains éléments du parement ainsi que des traces blanches sur certaines pierres (page 34 du rapport d'expertise complémentaire). Le Tribunal retient dès lors que le moyen invoqué par PERSONNE3.) n'est pas fondé.

Ce dernier soutient, enfin, que l'expert PERSONNE4.) aurait, pour certains travaux, indiqué dans son rapport d'expertise « *résolu selon PERSONNE3.)* », sans procéder lui-même à la vérification de leur bonne exécution. Or, il n'appartiendrait pas à un maître d'ouvrage profane de constater la bonne réalisation des travaux.

A cet égard, le Tribunal relève qu'à défaut d'éléments concrets permettant de douter de la bonne exécution de ces travaux, la circonstance que l'expert a indiqué, pour certains postes, « *résolu selon PERSONNE3.)* » ne suffit pas à elle seule à remettre en cause la fiabilité de ses conclusions et n'est, en tout état de cause, pas de nature à entraîner la nullité du rapport d'expertise complémentaire dans son ensemble. Dans l'hypothèse où il s'avèrerait que l'expert n'a effectivement pas procédé aux vérifications nécessaires et que des désordres subsistent pour les postes concernés, il appartiendra au Tribunal d'apprécier la portée à accorder aux conclusions de l'expert sur ces points.

Au regard de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal retient que la demande en nullité du rapport d'expertise complémentaire doit être rejetée.

b. Le compte-rendu du DATE11.)

A l'appui de sa demande en nullité du compte-rendu du DATE11.), PERSONNE3.) ne développe aucun moyen supplémentaire. En effet, il se borne à soutenir que, dès lors que le rapport d'expertise

complémentaire du DATE13.) devrait être annulé, le compte-rendu du DATE11.) devrait « *par voie de conséquence* » également encourir la nullité.

Or, le Tribunal a rejeté la demande en nullité du rapport d'expertise complémentaire. En conséquence et à défaut de toute argumentation autonome à cet égard, il n'y a pas non plus lieu d'annuler le compte-rendu.

2. La demande en réparation formulée par PERSONNE3.) à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL

A l'égard de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) demande, à titre principal, la réparation en nature des vices et malfaçons affectant sa maison prétendument imputables à la société SOCIETE1.) SARL. A titre subsidiaire, il demande l'autorisation de faire réparer ces vices et malfaçons aux frais de la société SOCIETE1.) SARL et, à titre infiniment subsidiaire, il conclut à la condamnation de celle-ci au paiement d'un montant de 6.915,58 euros HTVA à titre de de dommages et intérêts.

La société SOCIETE1.) SARL sollicite, à titre principal, le rejet des demandes de PERSONNE3.). Elle donne à considérer qu'elle aurait d'ores et déjà remédié à l'ensemble des désordres affectant la maison du demandeur sur reconvention. D'ailleurs, dans son dernier rapport, l'expert judiciaire ne retiendrait plus qu'un préjudice purement esthétique évalué à un montant de 1.918,87 euros. Dès lors, dans l'hypothèse d'une condamnation, celle-ci devrait être limitée à ce montant.

Tout d'abord, le Tribunal constate que le seul désordre que PERSONNE3.) impute exclusivement à la société SOCIETE1.) SARL est relatif à des taches d'humidité au sous-sol de sa maison, pour lesquelles il indique, dans le cadre de sa demande en paiement de dommages et intérêts formulée à titre infiniment subsidiaire, avoir déjà fait réaliser des travaux pour un montant de 6.915,58 euros HTVA. Aucun montant supplémentaire n'est réclamé à ce titre, de sorte que le Tribunal retient qu'il a été intégralement remédié à ce préjudice.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) tant de sa demande en réparation en nature que de sa demande subsidiaire de se voir autoriser à faire réparer le désordre invoqué aux frais de la société SOCIETE1.) SARL.

En ce qui concerne sa demande en paiement de dommages et intérêts présentée à titre infiniment subsidiaire, le Tribunal relève que l'expert PERSONNE4.) constate, dans son rapport du DATE9.), deux traces de moisissure au sous-sol de la maison de PERSONNE3.).

En ce qui concerne la trace de moisissure située dans la « *zone avant* » du couloir de la cave, l'expert exclut qu'elle provient d'une déficience au niveau de la « *construction proprement dite* » ou du drainage, étant donné que le sol au niveau d'atterrissage de l'ascenseur est parfaitement sec. Ayant identifié des

traces en partie inférieure de l'évier du garage, l'expert indique qu'il est possible que le désordre soit en relation causale avec l'écoulement. A cet égard, il précise que les parties assignées en référé-expertise, dont la société SOCIETE1.) SARL, n'étaient chargées ni de la réalisation des installations techniques ni de la supervision de ces travaux.

En ce qui concerne la trace de moisissure située dans la « *zone arrière* » du couloir de la cave, l'expert observe que les plans de la maison prévoyaient une ouverture qui a, toutefois, été fermée moyennant une « *construction légère* ». Constatant que les murs donnant sur la partie postérieure de l'immeuble se trouvent en parfait état et que le garage n'est pas chauffé, l'expert estime que le désordre peut être en lien causal avec un effet de condensation en raison de l'existence d'un pont thermique. Dans ce contexte, il précise, de nouveau, que les parties assignées en référé-expertise n'étaient pas en charge des aménagements intérieurs. D'après l'expert judiciaire, les taches d'humidité au sous-sol ne sont ainsi pas imputables à la société SOCIETE1.) SARL.

Dans son compte-rendu du DATE11.), l'expert PERSONNE4.) constate encore qu'au droit du couloir au sous-sol, la partie inférieure des enduits en plâtre a été remplacée par un cimentage et que la chape d'égalisation y est fortement humide, tout en renvoyant, à ce sujet, à ses développements antérieurs contenus dans le rapport du DATE9.).

Le rapport de l'expert PERSONNE4.) du DATE13.) ne contient plus de développement sur le désordre constaté antérieurement au sous-sol. Il ne ressort pas non plus du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.), établi par le Tribunal, autrement composé, que les taches d'humidité au sous-sol aient été abordées lors de cette visite.

PERSONNE3.) conteste les conclusions de l'expert PERSONNE4.) en faisant valoir qu'il aurait dû faire réaliser des travaux d'urgence en raison de l'agrandissement de la tâche de moisissure. Il soutient qu'une couche d'eau d'environ trois centimètres se serait trouvée en dessous de la chape et qu'il aurait dû faire décaper le mur, faire procéder à des injections et faire appliquer un enduit de rénovation hydrofuge ainsi que des plaques hydrofuges ventilées. Eu égard aux travaux d'envergure qu'il aurait dû faire réaliser, les conclusions de l'expert judiciaire seraient manifestement erronées. Enfin, il soutient encore que le siphon se situerait à l'opposé des taches d'humidité, de sorte que celles-ci ne pourraient pas provenir d'un défaut d'étanchéité du siphon tel qu'envisagé par l'expert judiciaire.

Les rapports des experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.) versés à l'appui des affirmations de PERSONNE3.) ne contiennent pas davantage d'explications quant à l'origine des taches de moisissures. Même à supposer que le siphon ne soit pas à l'origine de ces taches, il n'est aucunement démontré que celles-ci soient imputables aux travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL. Or, le Tribunal rappelle qu'en application des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il appartient à PERSONNE3.) d'apporter la preuve des faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Au vu des nombreuses mesures d'instruction déjà réalisées dans le cadre de la présente affaire et compte tenu du fait qu'en vertu de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne saurait être ordonnée afin de suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise.

Aucun lien causal entre les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL et les taches de moisissures constatées au sous-sol n'étant établi, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts à ce titre.

3. Les demandes de PERSONNE3.) en paiement de dommages et intérêts formulées à l'égard d'PERSONNE2.)

a. La rampe d'accès au garage

Il ressort du rapport du DATE9.) de l'expert PERSONNE4.) que la pente de la rampe d'accès au garage de PERSONNE3.) n'est pas conforme à la permission de voirie. L'expert judiciaire conclut, toutefois, à l'absence de tout préjudice dans le chef de ce dernier. Il précise, à ce sujet, que la rampe n'est pas affectée d'un défaut fonctionnel, qu'elle est « *parfaitement praticable* » et qu'elle ne présente pas de danger pour les usagers de la route, tout en ajoutant qu'il n'a pas connaissance d'une éventuelle remarque de l'Administration des Ponts et Chaussées.

Dans son compte-rendu du DATE11.) et dans son rapport du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) ne fait aucun développement au sujet de la rampe d'accès au garage.

En revanche, à la lecture du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.), le Tribunal constate que PERSONNE3.) a exprimé sa crainte de ne plus avoir accès à son garage ainsi que son souhait de mettre la rampe d'accès en conformité avec la permission de voirie. Il résulte de ce même procès-verbal que l'expert a indiqué ne pas avoir reçu de courrier ou de pièce démontrant que l'Administration des Ponts et Chaussées menacerait de fermer l'accès au garage. Il ressort encore du procès-verbal que PERSONNE3.) a présenté au Tribunal, autrement composé, un courrier de l'Administration des Ponts et Chaussées datant DATE9.), tout en indiquant qu'il souhaitait obtenir la garantie qu'aucun « *problème de conformité* » ne se poserait à l'avenir. Enfin, le procès-verbal mentionne qu'« *une recherche d'explication sera faite auprès des P&C* ».

Le Tribunal relève qu'aucune des parties ne l'a informé du résultat de cette « *recherche d'explication* », laquelle n'est nullement évoquée dans leurs conclusions. Parmi les pièces versées en cause ne figure d'ailleurs qu'un seul courrier de l'Administration des Ponts et Chaussées daté du DATE23.), par lequel celle-ci somme PERSONNE3.) de mettre sa rampe d'accès au garage en conformité avec la permission de voirie dans un délai raisonnable. Il ne ressort, toutefois, pas de ce courrier que l'administration envisagerait la fermeture de l'accès au garage. Il ne résulte pas non plus du dossier soumis au Tribunal que l'Administration des Ponts et Chaussées ait, par la suite, recontacté PERSONNE3.) à ce sujet.

Il s'y ajoute que, pour contester l'existence d'un préjudice en lien avec la non-conformité de la rampe d'accès au garage dans le chef de PERSONNE3.), PERSONNE2.) fait notamment valoir que toute poursuite judiciaire en lien avec l'infraction consistant à construire sans autorisation prévue par la loi du 21 DATE24.) relative au régime de la permission de voiries serait désormais couverte par la prescription.

PERSONNE3.) ne répond pas à ce moyen et n'établit pas en quoi le défaut de conformité de sa rampe d'accès au garage lui causerait un préjudice. Or, en application des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, la charge de la preuve de ce préjudice lui incombe.

Au regard de l'ensemble de ces considérations, le Tribunal retient qu'il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts du chef de la rampe d'accès au garage.

b. Les pentes des toitures et la récupération des eaux pluviales

Dans son rapport du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) constate que les pentes des toitures de la maison de PERSONNE3.) n'ont pas été exécutées correctement, ce qui se traduit par la présence d'eau stagnante. L'expert retient que ce désordre est imputable à la société SOCIETE3.) SA ainsi qu'à une faute de supervision de l'architecte. Il conclut que l'adaptation des écoulements et la modification des trop-pleins sont nécessaires pour remédier à ce problème et chiffre le coût de ces travaux à un montant total de 2.360 euros HTVA.

Dans son rapport du DATE13.), l'expert judiciaire répond à la question si ces travaux ont entretemps été exécutés par la mention « *SOCIETE3.)* ».

Il ressort du rapport du DATE19.) de l'expert PERSONNE6.) qu'une transaction a été signée en date du DATE25.) entre PERSONNE3.), la société SOCIETE3.) SA, PERSONNE2.) et la compagnie d'assurance SOCIETE4.), au titre de laquelle un arrangement a été trouvé au sujet des désordres affectant les toitures de la maison de PERSONNE3.). Il résulte de ce même rapport que des travaux ont ensuite été exécutés par la société SOCIETE3.) SA « *pour retrouver une situation suivant les règles des arts* ». Le Tribunal constate qu'une version non signée de cette transaction est versée en cause, laquelle prévoit notamment des travaux d'assainissement des toitures de la maison de PERSONNE3.). L'exécution de ces travaux est d'ailleurs confirmée par les conclusions de ce dernier.

Dans ces circonstances, le Tribunal retient qu'il n'est pas établi que PERSONNE3.) subit actuellement encore un préjudice en lien avec ses toitures, de sorte qu'il y a lieu de le débouter de ses demandes en paiement de dommages et intérêts au titre des redressements des pentes des toitures de l'entrée et du sauna.

En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, poste de préjudice invoqué dans le cadre de la demande en paiement de dommages et intérêts formulée à titre subsidiaire par PERSONNE3.), il y a lieu de préciser que, dans son rapport du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) explique que le dysfonctionnement de l'installation de récupération des eaux pluviales est lié aux désordres affectant les toitures. L'expert retient dès lors que ce désordre est également imputable à la société SOCIETE3.) SA ainsi qu'à des fautes de conception et de supervision de l'architecte et conclut à la nécessité de travaux impliquant la dépose d'une toiture verte sur le toit n°1 et la mise en œuvre d'un lestage traditionnel, tout en évaluant le coût de ces travaux à un montant total de 4.134 euros HTVA.

Le Tribunal constate qu'à l'instar de ce qui a été retenu pour les désordres affectant les toitures, l'expert judiciaire répond, dans son rapport du DATE13.), à la question de savoir si les travaux de redressement relatifs à la récupération des eaux pluviales ont entretemps été exécutés par la mention « *SOCIETE3.)* ».

En outre, il ne résulte pas du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) qu'un quelconque problème lié à la récupération des eaux pluviales ait été évoqué à cette occasion.

En conséquence, le Tribunal retient qu'il n'est pas démontré que PERSONNE3.) subisse actuellement encore un préjudice en lien avec la récupération des eaux pluviales.

Il convient dès lors de débouter PERSONNE3.) également de sa demande en paiement de dommages et intérêts à ce titre.

c. Les pentes du patio et de la terrasse et la modification des siphons

Aucun des rapports de l'expert judiciaire PERSONNE4.) ne fait référence à un désordre lié aux pentes du patio et de la terrasse de la chambre à coucher.

Seul l'expert PERSONNE6.) conclut à la nécessité de réaliser des travaux évalués à 3.397 euros HTVA pour la pente du patio et à 2.713 euros HTVA pour la pente de la terrasse de la chambre à coucher, en indiquant que l'expert judiciaire aurait « *manqué de parler des terrasses et du patio sans pente qui sont aussi exposées aux intempéries* », sans toutefois apporter davantage de précisions quant à la nature exacte du désordre constaté, à une éventuelle non-conformité des pentes par rapport aux plans ou encore aux raisons concrètes pour lesquelles les travaux mis en compte s'imposeraient.

Il s'y ajoute que, selon le procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.), la pente de la terrasse est conforme, dès lors que l'eau n'y stagne pas, et la présence de mousse entre les pierres résulte d'un défaut de nettoyage et d'entretien, celle-ci favorisant la remontée d'humidité dans les murs. S'agissant de la pente du patio, il ne ressort pas du procès-verbal que ce point ait été évoqué lors de la visite des lieux.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient qu'il n'est pas à suffisance établi que les travaux mis en compte au titre des redressements des pentes du patio et de la terrasse de la chambre à coucher soient justifiés.

En ce qui concerne la modification des siphons du patio et des terrasses, ces travaux sont également uniquement préconisés par l'expert PERSONNE6.) qui explique que « *vu le manque des pentes, les siphons sont posés trop haut dans les trous existant au pied du mur du parement au niveau de la terrasse du 1ier étage entre les deux corps de bâtiment* ».

L'expert judiciaire ne relève aucun désordre affectant ces siphons.

En conséquence, et d'autant plus en l'absence de preuve d'un désordre affectant les pentes du patio et de la terrasse, la nécessité des travaux de modification des siphons n'est pas davantage démontrée.

Pour les mêmes raisons qu'exposées précédemment, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise à ce sujet.

Il convient dès lors lieu de débouter PERSONNE3.) de ses demandes en paiement de dommages et intérêts tant au titre des redressements des pentes du patio et de la terrasse de la chambre à coucher que du chef de la modification des siphons sur les terrasses et le patio.

d. La porte d'entrée

Dans son rapport du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) constate un désaxage substantiel au niveau des paumelles de la porte d'entrée au rez-de-chaussée. Il retient, cependant, que ce désordre est exclusivement imputable à la société SOCIETE2.) SARL.

Dans son rapport du DATE13.), l'expert judiciaire indique que le désordre lié à la porte d'entrée au rez-de-chaussée a été « *résolu selon PERSONNE3.)* ». Il ne résulte pas du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) que ce problème ait encore été évoqué par la suite.

Dans son rapport du DATE19.), l'expert PERSONNE6.) conclut à une faute de surveillance du chantier de la part de l'architecte.

A cet égard, le Tribunal relève, toutefois, que l'expert judiciaire a retenu que la surveillance des travaux de parachèvement n'entre pas dans les missions de l'architecte, ce qui est d'ailleurs confirmé par le contrat d'architecte versé en cause par la société SOCIETE1.) SARL, lequel exclut expressément la surveillance de l'exécution des travaux pour la phase de parachèvement.

Au regard de ce qui précède, il n'est dès lors pas établi que les travaux de réglage de la porte d'entrée sont en relation causale avec une faute de l'architecte et il n'est pas non plus opportun d'ordonner une mesure d'expertise à ce sujet.

Il y a dès lors lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts à ce titre.

e. Les infiltrations d'eau dans le patio

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE3.) demande le paiement de dommages et intérêts d'un montant de 458,95 euros HTVA au titre des travaux qu'il a fait réaliser pour remédier aux infiltrations d'eau et d'un montant de 625 euros HTVA au titre de la réfection de la peinture devenue nécessaire en raison de ces infiltrations d'eau.

PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité en ce qui concerne les infiltrations d'eau au rez-de-chaussée à concurrence du montant de 550 euros retenu par l'expert judiciaire dans son rapport DATE9.).

Dans son rapport du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) constate des traces d'infiltrations au plafond à hauteur du couloir du côté du pignon gauche de la maison de PERSONNE3.). En ce qui concerne les causes et origines de ce désordre, l'expert indique que la bavette du châssis supérieur n'a pas été correctement raccordée. Il retient que ce désordre est imputable à la société SOCIETE2.) SARL, ainsi qu'à une faute de supervision de l'architecte. Il conclut que le démontage de la cache, l'adaptation de la membrane et la remise en état de la surface sont nécessaires et chiffre le coût de ces travaux à un montant total de 550 euros HTVA.

Dans son compte-rendu du DATE11.), l'expert judiciaire relève à nouveau la présence de traces d'infiltrations d'eau au plafond et renvoie, à cet égard, à ses développements antérieurs figurant dans son rapport DATE9.).

Une « *infiltration d'eau* » et des « *traces au plafond* » à l'intérieur de la maison de PERSONNE3.) sont également mentionnés dans le procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.).

Le Tribunal relève d'ores et déjà que l'expert judiciaire n'a pas retenu la nécessité de travaux de peinture dans son rapport DATE9.) et que le coût de tels travaux n'est dès lors pas inclus dans le montant retenu dans ce rapport. Or, au regard des traces au plafond à l'intérieur de la maison, relevées tant par l'expert judiciaire dans son rapport DATE9.) et son compte-rendu DATE11.) que par le Tribunal, autrement composé, dans son procès-verbal de la visite des lieux de DATE16.) il y a lieu de retenir qu'une remise en état de la peinture est justifiée en son principe.

En ce qui concerne le montant à allouer du chef de cette remise en peinture, le Tribunal constate que le montant de 625 euros HTVA réclamé à ce titre par PERSONNE3.) résulte du rapport unilatéral de l'expert PERSONNE6.) mais ne repose sur aucun devis. En revanche, dans le devis du DATE9.) de la société SOCIETE5.) SARL versé en cause par PERSONNE3.), les travaux de remise en peinture sont évalués au montant de 550 euros HTVA. Il y a dès lors lieu de faire droit à ce volet de la demande de PERSONNE3.) pour ce montant.

En revanche, dès lors que PERSONNE3.) indique lui-même n'avoir exposé qu'un montant de 458,95 euros HTVA au titre des travaux qu'il a fait réaliser pour remédier aux infiltrations d'eau, il n'y a pas lieu, conformément au principe de la réparation intégrale, de lui accorder un montant supérieur à ce titre.

En conséquence, il convient de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de (458,95 + 550 =) 1.008,95 euros HTVA à titre de dommages et intérêts du chef des travaux en lien avec des infiltrations d'eau dans le patio.

f. Les stores extérieurs

Il ressort du rapport du DATE9.) de l'expert PERSONNE4.) que certains stores extérieurs ont été supprimés en cours de chantier et que les espaces qui leur étaient réservés ont été rebouchés au moyen de produits de nature différente, laissant subsister d'importants interstices et favorisant ainsi l'installation de nuisibles dans les caissons. L'expert retient que ce désordre est imputable à la société SOCIETE2.) SARL ainsi qu'à une faute de supervision de l'architecte. Il préconise la fermeture des ouvertures au niveau de stores décommandés moyennant des panneaux et chiffre le coût de ces travaux à un montant total de 2.000 euros HTVA.

PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité en ce qui concerne les stores extérieurs à hauteur du montant de 2.000 euros retenu par l'expert judiciaire.

Dès lors que ce montant correspond à celui réclamé à titre principal par PERSONNE3.), il y a lieu de faire droit à sa demande et de condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.000 euros HTVA à titre de dommages et intérêts du chef des travaux de redressement concernant les stores extérieurs.

g. Le vitrage de la fenêtre de la cuisine

Aucun des rapports de l'expert judiciaire PERSONNE4.) ne fait référence à un désordre lié au vitrage d'une fenêtre de la cuisine. L'existence d'un tel désordre ne résulte pas non plus du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) établi par le Tribunal, autrement composé.

Seul l'expert PERSONNE6.) conclut à la nécessité du remplacement du vitrage d'une fenêtre de la cuisine pour un montant de 1.540 euros HTVA, sans pour autant apporter la moindre précision quant au

désordre affectant cette vitre. Il se borne à faire référence à une photo montrant une vitre qui présente des rayures. Il n'est, toutefois, nullement établi que ces rayures soient imputables à une faute de l'architecte, ni qu'elles trouvent leur origine dans l'exécution des travaux litigieux.

Dans ces circonstances et pour les mêmes raisons que celles développées précédemment, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts formulée à ce titre.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande de PERSONNE3.) en paiement de dommages et intérêts dirigée à l'égard du seul PERSONNE2.) est à déclarer fondée à concurrence du montant de (1.008,95 + 2.000 =) 3.008,95 euros HTVA, soit 3.520,47 euros TTC des chefs des travaux pour remédier aux infiltrations dans le patio, des travaux de peinture y relatifs et des travaux pour redresser les stores extérieurs. Il convient de préciser à cet endroit, pour être complet, que PERSONNE3.) réclame dans ces conclusions le paiement d'un montant TTC.

h. Les indemnités d'occupation

Au soutien de sa demande en paiement de dommages et intérêts au titre des indemnités d'occupation, PERSONNE3.) affirme qu'en raison du retard du chantier imputable à PERSONNE2.), il aurait dû payer une indemnité d'occupation d'un montant de 1.500 euros par mois de DATE17.) à DATE4.) pour pouvoir rester dans son ancienne demeure. En effet, il aurait été convenu avec l'architecte que les travaux seraient achevés en DATE24.) et qu'il pourrait emménager dans sa nouvelle maison DATE17.) Or, il aurait finalement emménagé en DATE4.) Il aurait dès lors été obligé, en exécution du contrat de vente conclu avec l'acquéreur de sa maison, de payer une indemnité d'occupation d'un montant de (1.500 x 18 =) 27.000 euros, dont il réclame le remboursement à PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conteste cette demande en donnant à considérer que le contrat d'architecte ne prévoit pas de date d'achèvement de l'immeuble et en soutenant que PERSONNE3.) aurait lui-même adopté un comportement ayant conduit à des retards dans l'exécution des travaux.

A l'instar d'PERSONNE2.), le Tribunal constate que le contrat d'architecte conclu entre ce dernier et PERSONNE3.) ne prévoit pas de délai pour l'exécution de la mission d'architecte. Pour autant que PERSONNE3.) se base sur le bon de commande de la société SOCIETE1.) SARL, qui prévoit une durée de 90 jours ouvrables pour l'exécution des travaux de gros œuvre, ainsi qu'une durée de 45 jours pour l'exécution des travaux de façade, pour affirmer qu'il aurait été convenu avec l'architecte que les travaux seront achevés en DATE24.), il y a lieu de préciser que ce bon de commande a été établi par la seule société SOCIETE1.) SARL et ne lie dès lors pas l'architecte. Il s'y ajoute que ce bon de commande ne

comporte aucune indication quant à la date de commencement des travaux, de sorte qu'il ne peut en être déduit que ceux-ci devaient être achevés au mois de DATE24.).

Par ailleurs, le compromis de vente du DATE26.), signé avant la conclusion du contrat d'architecte avec PERSONNE2.) le DATE2.), contient la stipulation suivante : « *Il est convenu entre parties que Monsieur PERSONNE3.) continuera à occuper la maison d'habitation vendue sise à ADRESSE4.), jusqu'à l'achèvement de la nouvelle maison qu'il fera construire (date du changement d'adresse), mais jusqu'au plus tard trois (3) ans après la signature de l'acte de vente notarié. Pendant cette occupation, Monsieur PERSONNE3.) est redevable à l'acquéreur d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.500.-€.* »

Or, en l'espèce, le délai de trois ans stipulé dans le compromis de vente a été respecté ou, tout au plus, dépassé de quelques jours.

Il y a, par ailleurs, lieu de préciser que s'il est exact que certains des événements invoqués par PERSONNE3.), tels que l'établissement de plusieurs versions des plans ou encore l'oubli de solliciter une permission de voirie, sont susceptibles d'avoir entraîné un report du commencement des travaux, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas établi que le délai raisonnablement nécessaire à la réalisation du projet de construction ait été dépassé. En effet, ainsi qu'il a été retenu ci-dessus, le contrat d'architecte a été signé DATE2.) et il ressort des pièces versées en cause que PERSONNE3.) a pu emménager dans sa nouvelle maison dès le mois de DATE4.) Compte tenu des caractéristiques du projet et de l'absence de délai stipulé dans le contrat d'architecte, le Tribunal considère qu'un délai de trois ans ne présente pas un caractère déraisonnable.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts du chef des indemnités d'occupation versées.

i. La perte de pension de retraite

PERSONNE3.) prétend avoir subi une perte de pension en raison de son départ anticipé à la retraite lequel serait en lien direct avec un état dépressif dû aux tracas liés à la construction de sa nouvelle maison.

Il serait ainsi parti à la retraite en date du DATE27.) au lieu de continuer à travailler jusqu'en DATE28.) La différence entre sa pension de retraite actuelle et celle qu'il aurait pu toucher s'il avait continué à travailler jusqu'DATE28.) s'élèverait à 880,04 euros par mois. Dès lors que « *83 mois se seraient écoulés depuis le DATE28.)* », PERSONNE3.) conclut à un préjudice de perte de pension de 73.043,32 euros dont il réclame réparation à PERSONNE2.).

Pour étayer sa demande, PERSONNE3.) verse un certificat du docteur PERSONNE7.), neuropsychiatre, daté du DATE29.) ainsi que certains documents relatifs au calcul de sa pension de retraite.

Le Tribunal constate qu'il ressort effectivement du certificat médical versé en cause qu'DATE17.) PERSONNE3.) a souffert d'un trouble dépressif majeur d'intensité sévère, sans signes psychotiques, d'allure chronique, entraînant une inaptitude définitive au travail. Cependant, il n'en résulte aucunement que ce trouble dépressif est en lien causal avec les travaux de construction de sa maison. Au contraire, selon le certificat, PERSONNE3.) présente « *de très nombreuses craintes hypochondriaques et notamment des craintes concernant son cœur et surtout son colon* ».

En l'absence de toute preuve d'un lien causal entre les travaux de construction de la maison de PERSONNE3.) et le départ anticipé à la retraite de celui-ci, il y a lieu de le débouter de sa demande en paiement de dommages et intérêts formulée à ce titre.

4. Les demandes de PERSONNE3.) en paiement de dommages et intérêts formulées à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL et à l'égard d'PERSONNE2.)

a. Le parement autoportant

En ce qui concerne le parement autoportant de sa maison, PERSONNE3.) demande, à titre principal, des dommages et intérêts d'un montant de 12.500 euros HTVA au titre de la démolition du parement affaissée, la mise en place de consoles et la reconstruction du parement, ainsi que des dommages et intérêts d'un montant de 26.471,25 euros HTVA au titre de la mauvaise mise en œuvre des maçonneries de parement et l'aspect esthétique désolant en résultant.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) sollicite des dommages et intérêts d'un montant de 3.347,03 euros HTVA au titre de la démolition et la reconstruction du parement affaissé, ainsi que des dommages et intérêts d'un montant de 5.720,39 euros HTVA au titre de la démolition des colonnes du patio et des redressements ponctuels.

La société SOCIETE1.) SARL demande au Tribunal de débouter PERSONNE3.) de ses demandes, sinon d'entériner le rapport d'expertise judiciaire complémentaire du DATE13.) et partant de limiter sa condamnation au montant de 1.918,87 euros.

PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité pour les désordres affectant le parement autoportant à concurrence des montants retenus dans le rapport du DATE9.) de l'expert PERSONNE4.). Cependant, il s'oppose à une condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) SARL.

Dans son rapport du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) retient que le parement présente des joints irréguliers qui sont à mettre en relation avec des phénomènes de tassement.

Dans le cadre de son analyse des causes et origines de ce désordre, l'expert constate qu'une technique de mise en œuvre « zweischaliges hinterlüftetes Mauerwerk », comportant une lame d'air entre

l'isolation thermique et le parement extérieur, avait été prévue. Au vu des photos du chantier qui lui ont été soumises, l'expert exprime cependant des doutes quant à l'existence de cette lame d'air.

En ce qui concerne la stabilité de l'ouvrage, l'expert indique que des ancrages ont été employés, tout en précisant qu'il demeure incertain que leur nombre et leur typologie soient adaptés à la situation et conformes au cadre normatif applicable. Il relève par ailleurs que la documentation illustrant l'ensemble des consoles fait défaut. Il constate encore qu'au niveau du patio et de certains éléments de terrasse, le parement a été posé sur l'étanchéité, voire sur une isolation compressible, ce qui constitue un risque pour l'étanchéité. L'expert relève enfin que les joints de mouvements n'ont pas été reportés et que les joints de dilatation n'ont pas été réalisés, ce qui entraîne des contraintes mécaniques.

En conclusion, l'expert judiciaire retient que le parement est affecté de vices de conception et d'exécution de nature à mettre en doute la stabilité et la bonne tenue de l'ouvrage. Il estime que ces désordres sont imputables tant à la société SOCIETE1.) SARL qu'à des fautes de conception et de supervision de l'architecte.

Dans son rapport initial DATE9.), l'expert préconise ainsi des travaux de démolition et de reconstruction du parement affaissé sur 20 m^2 ainsi que des travaux de démolition des colonnes du patio et des redressement ponctuels s'élevant à un montant total de 10.200 euros HTVA. Il précise toutefois que cette évaluation ne tient compte que des observations faites lors des visites des lieux et qu'en raison de l'absence d'une documentation systématique de l'ouvrage, l'ampleur exacte des désordres affectant le parement autoportant ne peut être déterminée qu'après des investigations destructives complémentaires sur une surface d'au moins 4 m^2.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) SARL est réintervenue sur le chantier après les réunions contradictoires d'expertise sur lesquelles est fondé le rapport DATE9.).

Dans le cadre de son compte-rendu du DATE11.), l'expert PERSONNE4.) compare le parement au droit de la terrasse du premier étage telle qu'il se présentait DATE11.) avec son état antérieur en 2012 et constate que celui-ci est resté stable. Par ailleurs, il mentionne que le pan de mur ayant fait l'objet d'un tassement a été redressé.

Dans son rapport complémentaire du DATE13.), l'expert judiciaire indique qu'il ne note aucune évolution dans l'aspect du parement depuis sa visite des lieux DATE21.) Il précise toutefois que certains joints présentent des irrégularités de largeur, de profondeur ou de hauteur. Par ailleurs, il relève, à certains endroits du parement, la présence de traces blanches assimilables à des regorgements de sels minéraux.

Tout en constatant que la société SOCIETE1.) SARL n'a procédé à des travaux de redressement que sur un seul pan de mur, l'expert PERSONNE4.) ne retient désormais plus qu'un préjudice de nature

purement esthétique. A l'appui de cette conclusion, il explique que les désordres constatés antérieurement n'ont connu aucune évolution, de sorte que tout risque d'instabilité de l'ouvrage doit être exclu. Il constate en outre que la fonction primaire du parement, à savoir la protection des murs extérieurs de l'immeuble contre les intempéries, n'est pas compromise.

Dans le cadre de l'évaluation du préjudice esthétique, l'expert prend en considération la non-uniformité des joints horizontaux et verticaux, des ébrèchements constatés aux angles de certaines briques, ainsi que les différences de teinte, respectivement les traces assimilables à des regorgements de sels minéraux. En tenant compte du coût total de fourniture et de mise en œuvre du parement, l'expert évalue le préjudice esthétique résultant des désordres précités à un montant total de 1.918,87 euros TTC.

Il ressort du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) que, lors de cette visite, l'expert judiciaire a confirmé ses dernières conclusions en relevant notamment que les pierres utilisées pour la réalisation du parement présentent un caractère irrégulier et non uniforme, de sorte qu'une parfaite régularité ne peut être obtenue dans le cadre de leur mise en œuvre. Selon lui, cette circonstance explique également les irrégularités affectant les joints. L'expert précise encore que le caractère irrégulier des pierres est décrit dans la documentation commerciale et dans les informations émanant du producteur. Enfin, l'expert ajoute que les consoles ont bien été mises en œuvre et qu'aucune fissuration ou pierre cassée n'a été constatée jusqu'à cette date.

Il y a lieu de rappeler que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28).

Pour contester les conclusions de l'expert judiciaire, PERSONNE3.) se fonde notamment sur des courriers du producteur des briques du parement, la société SOCIETE6.), ainsi que sur les conclusions des experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

- Les courriers de la société SOCIETE6.)

Par courriel du DATE30.) et courrier du DATE11.), la société SOCIETE6.) fait état du non-respect de ses préconisations de mise en œuvre du parement ainsi que des règles élémentaires en matière de construction. Elle relève notamment que la pose du mortier au moyen d'une réglette, telle que prescrite dans sa fiche technique, n'aurait pas été respectée, de sorte que les joints présenteraient des différences d'épaisseur, voire seraient totalement absents. Par ailleurs, elle constate que le parement aurait été posé directement sur l'isolant, entraînant des tassements et des fissurations.

Dans son compte-rendu du DATE11.), l'expert PERSONNE4.) répond aux points soulevés par la société SOCIETE6.). Il y indique que la documentation technique publiée DATE3.) ne contenait pas de recommandation quant à l'utilisation d'une réglette. Par ailleurs, il constate que les représentations commerciales ne font pas apparaître de joints clairement identifiables. En ce qui concerne les tassements invoqués par la société SOCIETE6.), l'expert précise que le pan de mur ayant fait l'objet d'un tassement a été redressé et qu'aucune fissuration n'a été constaté lors de sa visite des lieux DATE11.). Par ailleurs, l'expert explique qu'au vu du poids du parement et de la résistance à la compression de l'isolant, la stabilité du parement n'est pas remise en cause par la compressibilité de celui-ci.

- Les conclusions de l'expert PERSONNE5.)

Dans son rapport du DATE22.), l'expert PERSONNE5.) critique les conclusions de l'expert judiciaire. Il indique notamment que la « *SOCIETE7.)* » clivée utilisée en l'espèce devrait obligatoirement être mise en œuvre au moyen d'un joint de trois millimètres d'épaisseur. Contrairement aux conclusions de l'expert judiciaire, la documentation publiée DATE3.) mentionnerait bien la technique de pose au moyen de réglettes de dosage du mortier, lesquelles permettent l'exécution d'un joint horizontal uniforme de trois millimètres assurant l'aspect esthétique visible dans la documentation commerciale. Selon l'expert PERSONNE5.), tant l'architecte que l'expert judiciaire auraient confondu la documentation applicable au « *BLOC SOCIETE8.)* » clivé, qui se pose avec des joints d'un centimètre, avec celle s'appliquant à la « *SOCIETE7.)* ». Les joints seraient d'ailleurs visibles sur les représentations commerciales, contrairement à ce qu'affirme l'expert judiciaire.

En ce qui concerne la résistance à la compression de l'isolant, l'expert PERSONNE5.) confirme les calculs de l'expert PERSONNE4.). Il ajoute toutefois que cette résistance est calculée sur la base d'une déformation de 10%, circonstance que l'expert judiciaire aurait omise dans son analyse. En tenant compte de cette déformation, il existerait un risque de fissuration locale du mur. De telles fissurations seraient d'ailleurs apparues chez PERSONNE3.) et leur éventuelle stabilisation ne saurait être invoquée pour refuser la mise en œuvre de mesures correctrices.

Dans son rapport complémentaire du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) répond aux points soulevés par l'expert PERSONNE5.). Il explique que les briques « *SOCIETE8.)* » et « *SOCIETE7.)* » sont deux produits de performance égale ; la seule différence notable réside dans le profilage de leur face horizontale. L'expert estime en outre que les fiches techniques et la documentation commerciale contiennent des recommandations et non des exigences impératives. Dans ce contexte, il rappelle que l'architecte et le maître de l'ouvrage ont souhaité une finition sans joints apparents, ce qui correspond à des joints d'une largeur inférieure à un millimètre.

S'agissant l'utilisation de réglettes, l'expert judiciaire précise qu'elles visent à contenir le mortier dans la cavité de la brique, mais qu'elles ne permettent en aucun cas de compenser une différence de hauteur entre blocs ni d'assurer une parfaite uniformité de l'épaisseur des joints, celle-ci ne pouvant être

obtenue que par le calibrage préalable des blocs de maçonnerie. Par ailleurs, l'expert judiciaire déduit de la formulation figurant dans la fiche technique relative à la « *SOCIETE7.)* » que l'utilisation de réglettes présente certains avantages lors de la mise en œuvre du parement, sans pour autant revêtant un caractère indispensable.

L'expert judiciaire indique que la documentation commerciale ne précise pas l'épaisseur minimale des joints. En tenant compte de la tolérance dimensionnelle des briques « *SOCIETE7.)* » mentionnée dans la documentation commerciale ainsi que de la tolérance d'exécution fixé par le cadre normatif, l'expert judiciaire retient qu'une variation de la largeur des joints de plus ou moins trois millimètres doit être considérée comme conforme.

En ce qui concerne la compressibilité des isolants, l'expert judiciaire explique que celle-ci évolue de manière quasi linéaire, en ce sens qu'ils se tassent progressivement en fonction de la charge qui leur est appliquée. Dès lors qu'ils ne se dégradent pas sous l'effet de cette charge et qu'aucune variation supplémentaire du tassement n'est attendue une fois la charge atteinte, l'apparition de dégradations reste hypothétique et ne saurait être tenue pour certaine. L'expert note à ce sujet qu'après une période d'observation de presque neuf ans, il n'y aurait aucun signe d'un affaissement différentiel.

Dans sa note du 6 mai 2021, l'expert PERSONNE5.) réitère ses critiques à l'encontre des conclusions de l'expert judiciaire et conteste notamment le montant retenu par ce dernier au titre du préjudice esthétique. Selon l'expert PERSONNE5.), il y aurait lieu de retenir un préjudice esthétique évalué à un montant total de 9.265,62 euros HTVA.

Le Tribunal constate qu'à l'instar de l'expert PERSONNE4.), l'expert PERSONNE5.) ne retient désormais plus qu'un préjudice esthétique. En effet, il ne chiffre aucun travail de redressement ; il précise d'ailleurs, dans sa note du 6 mai 2021, qu'aucune fissuration n'est apparue et que la stabilité de l'immeuble n'est pas remise en cause (page 6 : « *En relation avec le parement, Mr l'expert se borne à remarquer qu'il n'a pas évolué de manière significative. Ce jugement est correct mais néglige totalement l'aspect esthétique. Mr PERSONNE3.) n'a jamais évoqué des problèmes de fissurations préjudiciable à une bonne stabilité de l'immeuble mais seulement des troubles esthétiques liés à une mauvaise mise en œuvre non conforme aux normes ou aux recommandations du fabricant.* » ; page 8 : « *Même si on observe aucune fissuration du parement, cette pose est non conforme aux règles de l'art et nécessite l'utilisation de consoles.* » ; page 8 : « *la stabilité générale de l'immeuble n'est pas mise en doute. Seul l'affaissement de la résistance à flexion par insuffisance de mortier entre briques a été mise en lumière par SOCIETE9.).* »).

- Les conclusions de l'expert PERSONNE6.)

Dans son rapport du DATE19.), l'expert PERSONNE6.) se borne à rappeler les conclusions de l'expert judiciaire et de faire référence aux courriers de la société SOCIETE6.) et aux conclusions de l'expert PERSONNE5.), sans développer d'arguments nouveaux quant aux désordres constatés.

Il conclut, cependant, à la nécessité de travaux de démolition, de mise en place de consoles et de reconstruction du parement affaissé sur une surface d'environ 40 m^2 pour un coût total de 12.500 euros HTVA, ainsi qu'à l'existence d'un préjudice esthétique d'un montant de 26.471,25 euros HTVA dans le chef de PERSONNE3.).

Le Tribunal relève en premier lieu que les conclusions auxquelles aboutissent les deux experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont contradictoires. Il s'y ajoute que les montants retenus par l'expert PERSONNE6.) sont largement supérieurs au montant retenu par l'expert PERSONNE5.).

Au regard de l'ensemble des développements qui précèdent, et notamment des conclusions de l'expert PERSONNE4.) ainsi que des réponses qu'il a apportées aux critiques formulées par la société SOCIETE6.) et par l'expert PERSONNE5.), de la circonstance que tant l'expert PERSONNE5.) que l'expert judiciaire retiennent l'existence d'un préjudice de nature purement esthétique, de l'importante divergence des montants évalués à ce titre dans le cadre des expertises unilatérales, ainsi que des photos du parement versées en cause, le Tribunal retient qu'il n'y a pas lieu de se départir des conclusions de l'expert judiciaire. Il n'y a pas non plus lieu d'ordonner une mesure d'expertise supplémentaire.

Il convient dès lors de retenir que PERSONNE3.) peut prétendre à des dommages et intérêts du chef du préjudice esthétique lié à la mise en œuvre du parement des façades de 1.918,87 euros TTC.

Aux termes de l'article 1202 du Code civil, « *la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi* ».

En l'espèce, PERSONNE3.) reste en défaut d'établir l'existence d'une obligation solidaire incombant à PERSONNE2.) et à la société SOCIETE1.) SARL.

Il y a, cependant, lieu de préciser que la jurisprudence luxembourgeoise admet une responsabilité *in solidum* si les différents faits générateurs du dommage sont indissociables ou s'ils ont produit un dommage unique et indivisible (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, 2014, p. 1003).

En l'espèce, le préjudice esthétique subi par PERSONNE3.) au titre du parement autoportant constitue un dommage unique et indivisible qui a été causé par plusieurs fautes, à savoir tant par la faute de la société SOCIETE1.) SARL qui a mis en œuvre le parement que par celle d'PERSONNE2.) dans le cadre de ses obligations de conception et de supervision.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 1.918,87 euros TTC au titre du parement autoportant.

b. Les tablettes des fenêtres

Au titre des désordres affectant les tablettes des fenêtres de sa maison, PERSONNE3.) demande, à titre principal, des dommages et intérêts d'un montant de 3.241 euros HTVA et, à titre subsidiaire, des dommages et intérêts d'un montant de 2.779,26 euros HTVA.

La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) sollicitent le rejet des demandes de PERSONNE3.).

Il ressort du rapport du DATE9.) de l'expert PERSONNE4.) que les tablettes des fenêtres de la maison de PERSONNE3.) ne sont fixées qu'au niveau du châssis et, étant donné que les joues ne sont pas recouvertes par le parement, elles peuvent être soulevées par l'effet du vent. Par ailleurs, l'expert relève que l'absence de bavette correctement positionnée sous les tablettes et les jours importants au niveau des joues latérales favorisent des infiltrations d'eau substantielles.

L'expert judiciaire retient que ces désordres sont imputables à la société SOCIETE2.) SARL ainsi qu'à des fautes de conception et de supervision de la part de l'architecte. Il évalue les travaux nécessaires pour remédier aux désordres constatés à un montant total de 2.283,50 euros HTVA. Il met en compte le démontage des tablettes existantes, la mise en œuvre d'encoches latérales sur le parement, la fourniture des tablettes et leur mise en œuvre, ainsi que les fournitures accessoires.

Dans son rapport initial du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) constate l'absence de toute amélioration en ce qui concerne la fixation des tablettes des fenêtres et indique que les travaux qu'il avait recommandés DATE9.) n'ont pas été exécutés.

Il ressort du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) que, lors de cette visite, l'expert judiciaire a confirmé que les tablettes des fenêtres n'avaient toujours pas été encastrées, tout en précisant qu'après dix ans, aucune fuite ni aucun dégât n'avaient été constatés. En conséquence, l'expert retient désormais plus qu'un préjudice de nature purement esthétique.

Dans son rapport complémentaire du DATE19.), l'expert PERSONNE6.) chiffre les travaux nécessaires pour remédier aux désordres affectant les tablettes des fenêtres à un montant total de 3.241 euros HTVA et retient la responsabilité des sociétés SOCIETE2.) SARL et SOCIETE1.) SARL ainsi qu'une faute de surveillance dans le chef de l'architecte. Il n'expose cependant aucun développement permettant de comprendre pour quelles raisons il considère que la société SOCIETE1.) SARL serait responsable de ces désordres. Il n'explique pas davantage en quoi l'expert judiciaire aurait commis une erreur dans l'évaluation du préjudice.

A l'appui de sa demande à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) fait valoir que celle-ci n'aurait pas dû continuer ses travaux au niveau du parement autoportant tant que les tablettes des

fenêtres n'étaient pas installées. Or, il ne résulte d'aucune pièce versée en cause que la continuation des travaux relatifs au parement autoportant est en relation causale avec les désordres affectant les tablettes des fenêtres.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) d'ores et déjà de sa demande du chef des tablettes des fenêtres en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

Pour contester l'engagement de sa responsabilité au titre des tablettes des fenêtres, PERSONNE2.) soutient que l'expert judiciaire aurait relevé que, selon le cahier des charges, aucun revêtement antivibratoire n'était prévu pour les tablettes des fenêtres. Il en résulterait que son absence ne constituerait ni un défaut d'achèvement ni un manquement aux stipulations contractuelles.

S'il est exact que, dans son rapport initial du DATE9.), l'expert précise qu'un revêtement antivibratoire n'était pas prévu aux termes du cahier des charges et que son absence ne constitue dès lors ni un défaut d'achèvement ni un manquement aux stipulations contractuelles, il n'en demeure pas moins que l'expert retient l'existence d'autres désordres, décrits ci-dessus, pour lesquelles il met expressément en cause la responsabilité de l'architecte.

Il est d'ailleurs évident que même en l'absence d'un revêtement antivibratoire prévu contractuellement, la circonstance que les tablettes des fenêtres se soulèvent sous l'effet du vent constitue un désordre nécessitant la réalisation de travaux de redressement. Contrairement à l'appréciation de l'expert judiciaire lors de la visite des lieux du DATE16.), le Tribunal retient dès lors que ce désordre ne se limite pas à un préjudice de nature purement esthétique, mais requiert des mesures correctrices telles que retenues antérieurement par l'expert judiciaire dans son rapport initial.

En ce qui concerne le montant de la condamnation à intervenir, le Tribunal rappelle que le montant réclamé à titre principal, correspond à celui retenu par l'expert PERSONNE6.). Or, l'expert reste en défaut de motiver le montant mis en compte, aucune pièce ne le corrobore. Par ailleurs, en l'absence d'explication quant à une éventuelle faute de calcul de l'expert judiciaire, il n'y a pas non plus lieu d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise sur ce point.

En revanche, dans la mesure où l'évaluation effectuée par l'expert PERSONNE4.) DATE9.) ne tient pas compte de l'évolution des prix intervenue depuis lors, il convient de faire droit au montant réclamé à titre subsidiaire par PERSONNE3.), correspondant à celui retenu par l'expert judiciaire DATE9.) après adaptation à l'évolution des prix.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 2.779,26 euros HTVA au titre des travaux de redressement relatifs aux tablettes des fenêtres.

c. Les couvertures des acrotères

En ce qui concerne les désordres affectant les couvertures des acrotères de sa maison, PERSONNE3.) demande, à titre principal, des dommages et intérêts d'un montant de 3.610 euros HTVA et, à titre subsidiaire, des dommages et intérêts d'un montant de 699,83 euros HTVA.

La société SOCIETE1.) SARL demande au Tribunal de débouter PERSONNE3.) de ses demandes.

PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité pour les désordres affectant les couvertures des acrotères à concurrence du montant de 575 euros retenu dans le rapport d'expertise judiciaire du DATE9.). Cependant, il s'oppose à une condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) SARL.

Il ressort du rapport initial du DATE9.) de l'expert PERSONNE4.) qu'en dessous des couvertures des acrotères, les bavettes font défaut. L'expert explique que, dès lors que les distances entre les jours et le parement sont par endroits relativement importantes, des infiltrations d'eau peuvent survenir.

L'expert judiciaire retient que ce désordre est imputable à la société SOCIETE3.) SA ainsi qu'à une faute de supervision de la part de l'architecte. Il évalue les travaux nécessaires pour remédier au désordre constaté à un montant total de 575 euros HTVA, comprenant le démontage des éléments existants, la mise en œuvre d'une membrane avec remontée collée sur le parement, la pose de tablettes, ainsi que les fournitures accessoires.

Dans son rapport complémentaire du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) constate que les solins des couvertines n'ont pas été modifiés et indique que les travaux qu'il avait recommandés DATE9.) n'ont pas été exécutés.

Il ne résulte pas du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) que ce problème ait été abordé lors de cette visite.

Dans son rapport du DATE19.), l'expert PERSONNE6.) chiffre les travaux nécessaires pour remédier au désordre affectant les couvertures des acrotères à un montant total de 3.610 euros HTVA et retient la responsabilité des sociétés SOCIETE3.) SA et SOCIETE1.) SARL ainsi qu'une faute de surveillance dans le chef de l'architecte.

Pour justifier le montant retenu, l'expert PERSONNE6.) se contente d'indiquer que l'expert judiciaire aurait comptabilisé cinq acrotères au lieu de six. Cependant, dès lors qu'aucune pièce n'est invoquée à l'appui de cette affirmation, le Tribunal n'est pas en mesure de vérifier si l'expert judiciaire s'est effectivement trompé quant au nombre d'acrotères nécessitant des travaux de redressement. En tout état de cause, force est de constater que le montant retenu par l'expert PERSONNE6.) est largement supérieur à celui retenu par l'expert judiciaire et qu'aucune pièce ne vient étayer cette évaluation.

L'expert PERSONNE6.) n'explique pas non plus pour quelles raisons il considère que la société SOCIETE1.) SARL serait responsable du désordre affectant les couvertures des acrotères. PERSONNE3.) fait à cet égard valoir que la société SOCIETE1.) SARL n'aurait pas dû continuer ses travaux au niveau du parement autoportant tant que les couvertures des acrotères n'étaient pas installées. Or, à l'instar de ce qui a été retenu pour les tablettes de fenêtre, aucune pièce versée en cause ne permet d'établir un lien causal entre la poursuite des travaux relatifs au parement autoportant et le désordre affectant les couvertures des acrotères.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) d'ores et déjà de sa demande du chef des couvertures des acrotères en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL. La demande est en revanche à déclarer fondée en son principe en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.).

En ce qui concerne le montant de la condamnation à intervenir, le montant réclamé à titre principal par PERSONNE3.), qui correspond à celui retenu par l'expert PERSONNE6.), n'est, tel qu'il résulte des développements ci-dessus, pas justifié. Au vu des nombreuses mesures d'instruction déjà réalisées, il n'y a pas lieu d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise à cet égard.

En revanche, dans la mesure où l'évaluation effectuée par l'expert PERSONNE4.) DATE9.) ne tient pas compte de l'évolution des prix intervenue depuis lors, il convient de faire droit au montant réclamé à titre subsidiaire par PERSONNE3.), correspondant à celui retenu par l'expert judiciaire DATE9.) après adaptation à l'évolution des prix.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 699,83 euros HTVA au titre des travaux de redressement relatifs aux couvertures des acrotères.

d. L'accès à la cave

Dès lors qu'il n'est pas fait droit intégralement à la demande en paiement de dommages et intérêts formulée à titre principal par PERSONNE3.), il y a également lieu de statuer sur sa demande en paiement de dommages et intérêts formulée à titre subsidiaire, dans le cadre de laquelle il invoque certains postes de préjudice qui diffèrent de ceux invoqués dans sa demande principale, dont notamment des travaux au niveau de l'accès à la cave et des travaux relatifs au patio. Pour des raisons de logique, il n'y a lieu d'examiner les demandes relatives aux frais d'installation de chantier et d'élimination des déchets qu'après avoir déterminé l'ensemble des travaux nécessaires.

Au titre des désordres affectant l'accès à la cave, PERSONNE3.) réclame des dommages et intérêts d'un montant de 123,90 euros HTVA. Il se base à ce sujet sur le rapport d'expertise judiciaire du DATE9.) qui retient un montant de 101,80 euros HTVA et l'adapte à l'évolution de l'indice des prix.

La société SOCIETE1.) SARL estime avoir remédié à l'ensemble des désordres la concernant et conclut au rejet de cette demande, tandis qu'PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité du chef des désordres au niveau de l'accès à la cave à concurrence du montant de 101,80 euros retenu dans le rapport d'expertise judiciaire initial du DATE9.). Cependant, PERSONNE2.) s'oppose à une condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) SARL.

Dans son rapport initial du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) constate qu'au niveau de l'escalier donnant accès au sous-sol de l'immeuble, la fixation de la natte drainante fait défaut. L'expert relève par ailleurs l'aspect provisoire du joint envers la maçonnerie extérieure ainsi qu'un défaut de géométrie. Enfin, il observe qu'au niveau des marches et contremarches de l'escalier une membrane d'étanchéité ressort du parement.

En ce qui concerne les causes et origines de ces désordres, l'expert judiciaire indique que l'absence de fixation de la natte drainante constitue un inachèvement au titre du gros-œuvre. Il constate par ailleurs que la natte drainante n'est pas conforme aux termes du cahier des charges. S'agissant du défaut de géométrie de la maçonnerie, l'expert précise que celui-ci n'entrave ni la bonne utilisation de l'ouvrage ni sa stabilité de sorte qu'il ne donne lieu qu'à un préjudice de nature purement esthétique. Enfin, en ce qui concerne le raccord d'étanchéité au niveau des marches et des contremarches, l'expert constate que l'étanchéité a été fixée contre la face extérieure de la coque maçonnée intérieure. Il précise que cette situation ne génère, à ce stade, aucun désordre, mais que la réalisation du parement, voire de l'étanchéité, entravera sérieusement la mise en œuvre d'un revêtement au niveau de l'escalier.

L'expert judiciaire retient que ces désordres sont imputables à la société SOCIETE1.) SARL, ainsi qu'à une faute de supervision de l'architecte. Il conclut que l'élimination du rembourrage polystyrène ainsi que la fourniture et la pose d'un solin sont nécessaires et chiffre le coût de ces travaux à un montant total de 101,80 euros HTVA.

Dans son rapport complémentaire du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) constate qu'aucun solin n'a été posé afin de fixer la natte drainante et indique que les travaux qu'il avait recommandés DATE9.) n'ont pas été exécutés. Il procède à l'actualisation, sur la base de l'indice DATE12.), du montant retenu DATE9.) au titre des travaux de redressement, qu'il évalue désormais à 117,77 euros HTVA.

Il ne résulte pas du procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) que les désordres précités aient été évoqués.

Dès lors qu'il résulte expressément du rapport d'expertise judiciaire complémentaire du DATE13.) qu'il n'a pas été remédié aux désordres constatés antérieurement et que l'expert judiciaire retient tant la responsabilité de la société SOCIETE1.) SARL que celle de l'architecte, il convient de faire droit à la demande en paiement de dommages et intérêts formulée par PERSONNE3.) au titre des travaux de

redressement au niveau de l'accès à la cave en son principe tant à l'égard d'PERSONNE2.) que de la société SOCIETE1.) SARL.

Dans la mesure où la dernière évaluation effectuée par l'expert PERSONNE4.) ne tient pas compte de l'évolution des prix intervenue depuis lors, il convient de faire droit au montant réclamé par PERSONNE3.), correspondant à celui retenu par l'expert judiciaire DATE13.) après adaptation à l'évolution des prix.

Enfin, il convient encore de préciser qu'à l'instar du préjudice esthétique retenu au titre du parement autoportant, le préjudice résultant des désordres au niveau de l'accès à la cave constitue également un dommage unique et indivisible qui a été causé par plusieurs fautes, à savoir tant par la faute de la société SOCIETE1.) SARL que par celle d'PERSONNE2.).

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 123,90 euros HTVA au titre des travaux de redressement au niveau de l'accès à la cave.

e. Le patio

Au titre des désordres affectant le patio, PERSONNE3.) demande le paiement de dommages et intérêts d'un montant de 146,05 euros HTVA. Il se base, à ce sujet, sur le rapport d'expertise judiciaire du DATE9.) qui retient un montant de 120 euros HTVA et l'adapte à l'évolution de l'indice des prix.

La société SOCIETE1.) SARL estime avoir remédié à l'ensemble des désordres la concernant et conclut au rejet de cette demande.

PERSONNE2.) admet l'engagement de sa responsabilité du chef des désordres affectant le patio à concurrence du montant de 120 euros retenu dans le rapport d'expertise judiciaire du DATE9.). Cependant, il s'oppose à une condamnation solidaire, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) SARL.

Dans son rapport initial du DATE9.), l'expert PERSONNE4.) constate que le dallage sur plots est serti entre les châssis et que la hauteur minimale de la remontée d'étanchéité n'est pas respectée au niveau des châssis, ce qui favorise les infiltrations d'eau.

L'expert judiciaire retient que ces désordres sont imputables à la société SOCIETE1.) SARL ainsi qu'à des fautes de conception et de supervision de la part de l'architecte. Il préconise le découpage du dallage à proximité des fenêtres et chiffre le coût de ces travaux à un montant total de 120 euros HTVA.

Dans son rapport complémentaire du DATE13.), l'expert PERSONNE4.) précise expressément que le dallage à proximité des fenêtres est proprement découpé et répond à la question si les travaux qu'il a

recommandés DATE9.) ont été exécutés par l'affirmative.

Le procès-verbal de la visite des lieux du DATE16.) établi par le Tribunal, autrement composé, fait mention d'un « *problème d'étanchéité et d'isolation* » et d'un « *risque de fissures* » au niveau du patio. Cependant, au vu de la réponse de l'expert à ce sujet, telle que retranscrite dans le procès-verbal, ces problèmes semblent concerner le parement et non le désordre précité, dont il n'est pas établi qu'il ait été évoqué lors de la visite des lieux.

L'expert PERSONNE6.) ne se prononce pas non plus sur ce désordre.

Dans ces circonstances ainsi que dans la mesure où la société SOCIETE1.) SARL affirme avoir remédié à l'ensemble des problèmes affectant la maison de PERSONNE3.) et où ce dernier ne démontre pas, ni même ne soutient, avoir lui-même fait procéder, à ses frais, au redressement du désordre précité, le préjudice invoqué n'est pas établi.

En conséquence, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts au titre des travaux de redressement relatifs au patio.

f. L'installation du chantier et l'élimination des déchets

PERSONNE3.) demande le paiement d'un montant de 2.300 euros HTVA au titre de l'installation du chantier et d'un montant de 1.700 euros HTVA au titre de l'élimination des déchets, en se basant sur les montants retenus par l'expert PERSONNE6.) dans son rapport du DATE19.).

La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) sollicitent le rejet de ces demandes.

Dans son rapport initial du DATE9.), l'expert judiciaire met en compte, au titre des frais divers, des frais d'installation de chantier d'un montant de 1.800 euros HTVA ainsi que des frais d'élimination des déchets d'un montant de 2.500 euros HTVA. Il y a lieu de préciser que ces frais divers sont calculés au regard de l'ensemble des travaux préconisés par l'expert, lequel avait, à l'époque, retenu la nécessité de travaux pour un montant total de 35.446,73 euros HTVA au titre de douze postes différents.

A titre de comparaison, dans son rapport, l'expert PERSONNE6.) avait retenu la nécessité de travaux pour un montant total dépassant largement 100.000 euros HTVA au titre de onze postes différents au total.

Or, le Tribunal ne retient que des travaux de redressement d'un montant total de (550 + 2.779,26 + 699,83 + 123,90 =) 4.152,99 euros HTVA au titre de quatre postes, à savoir les travaux de peinture en lien avec des infiltrations dans le patio, les tablettes des fenêtres, les couvertures d'acrotère et les désordres au niveau de l'accès à la cave. Il y a lieu de préciser que ces travaux correspondent à des

travaux retenus dans le rapport d'expertise judiciaire DATE9.), dont certains engendrent effectivement des déchets de chantier, tels que notamment les travaux impliquant le démontage d'éléments existants au niveau des tablettes des fenêtres et des couvertures des acrotères.

Dans le cadre du calcul des frais d'installation de chantier et d'élimination des déchets, il y a dès lors lieu de prendre en considération les montants initialement évalués par l'expert judiciaire et de les adapter en fonction des postes de préjudice effectivement retenus, en les divisant par (12 / 4 =) 3, tout en les adaptant par rapport à l'évolution des prix depuis 2013. En tenant compte de ces critères, le Tribunal fixe le montant redû du chef de frais d'installation de chantier et d'élimination des déchets au montant de 1.885 euros, sans qu'il soit nécessaire d'ordonner une nouvelle mesure d'expertise.

Dans la mesure où pour la quasi-totalité des postes de préjudice nécessitant encore des travaux de redressement, seule la responsabilité de l'architecte est mise en cause, le Tribunal retient que ce dernier est seul tenu au paiement des dommages et intérêts au titre de l'installation du chantier et de l'élimination des déchets.

Il résulte des développements qui précèdent qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) des dommages et intérêts d'un montant de 1.918,87 TTC du chef du préjudice esthétique en lien avec le parement des façades et d'un montant de 123,90 HTVA, soit 144,96 euros TTC du chef de travaux de redressement au niveau de l'accès à la cave, soit au total un montant de (1.918,87 + 144,96 =) 2.063,83 euros TTC.

PERSONNE2.) doit encore être condamné à payer à PERSONNE3.) la somme de (2.779,26 + 699,83 + 1.885=) 5.364,09 euros HTVA, soit 6.275,98 euros TTC du chef de dommages et intérêts pour les travaux pour remédier aux désordres au niveau des tablettes des fenêtres et des couvertures des acrotères ainsi que pour les frais d'installation de chantier et d'élimination des déchets. Il convient de préciser à cet endroit pour être complet que PERSONNE3.) réclame dans ces conclusions le paiement d'un montant TTC.

g. Le préjudice moral

PERSONNE3.) demande des dommages et intérêts d'un montant de 10.000 euros à titre de préjudice moral. Il soutient que les tracas liés au chantier, les retards dans l'exécution des travaux et les vices et malfaçons affectant sa maison auraient conduit chez lui à une dépression majeure.

La société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) sollicitent le rejet de cette demande. La société SOCIETE1.) SARL estime qu'aucun préjudice moral dans le chef de PERSONNE3.) ne serait établi et conteste également le montant réclamé à ce titre. PERSONNE2.) conteste le lien de causalité entre le préjudice moral invoqué et son comportement, ainsi que le quantum de la demande de PERSONNE3.).

Conformément aux développements consacrés à la demande relative à une perte de pension, il n'est pas établi que la dépression dont PERSONNE3.) a souffert présente un lien causal avec les travaux de construction de sa maison.

Le Tribunal constate néanmoins que les désordres retenus, et notamment ceux relevés dans le premier rapport d'expertise judiciaire, lequel mettait en doute la stabilité et la bonne tenue de l'ouvrage, étaient de nature à engendrer des craintes légitimes chez PERSONNE3.). Par ailleurs, le Tribunal relève que la société SOCIETE1.) SARL a dû réintervenir sur le chantier afin de remédier à certains désordres et que, malgré cette réintervention, plusieurs désordres subsistent, ce qui a nécessairement causer des tracas au maître de l'ouvrage. Il y a également lieu de retenir que PERSONNE3.) a subi des désagréments résultant de la non-conformité de la rampe d'accès au garage à la permission de voirie et a éprouvé des craintes quant à une éventuelle fermeture de l'accès à son garage par l'Administration des Ponts et Chaussée. Enfin, il a encore subi des tracas liés aux démarches judiciaires qu'il a dû entreprendre afin d'obtenir l'indemnisation de ses préjudices.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, PERSONNE3.) a nécessairement subi un préjudice moral que le Tribunal évalue à la somme de 3.000 euros.

A l'instar du préjudice esthétique au titre du parement autoportant et du préjudice résultant des désordres au niveau de l'accès à la cave, le préjudice moral retenu ci-dessus constitue un dommage unique et indivisible qui a été causé par plusieurs fautes, à savoir tant par la faute de la société SOCIETE1.) SARL que par celle d'PERSONNE2.).

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) le montant de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

5. La demande de PERSONNE3.) en paiement d'intérêts légaux

PERSONNE3.) demande au Tribunal d'assortir les montants au paiement desquels PERSONNE2.) sera condamné des intérêts légaux à compter du DATE9.), date de du premier rapport d'expertise PERSONNE4.), sinon à compter du DATE31.), sans précision quant à l'évènement intervenu à cette date, sinon à compter du DATE1.), date de l'assignation jusqu'à solde.

En ce qui concerne les montants au paiement desquels la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) seront condamnés *in solidum*, PERSONNE3.) demande au Tribunal de les assortir « *pour la partie SOCIETE1.) à partir du DATE9.)* [date du premier rapport d'expertise PERSONNE4.)]*, sinon à partir du DATE32.)* [date des conclusions dans le cadre desquels PERSONNE3.) formule ses demandes reconventionnelles]*, jusqu'à solde et, pour la partie SOCIETE10.) à partir du DATE9.), sinon à partir du DATE31.)* [sans précision quant à l'évènement intervenu à cette date]*, sinon à partir de l'assignation en justice* [DATE1.)]*, jusqu'à solde* ».

Le Tribunal comprend que pour autant que la date du début du cours des intérêts ne serait pas identique pour les deux débiteurs, il y aurait lieu de les condamner *in solidum* pour le principal et pour les intérêts courus pendant la période commune du cours des intérêts et de condamner uniquement l'un des débiteurs pour la période du cours des intérêts antérieure à la période commune.

Dans la mesure où l'expert PERSONNE4.) a déposé son premier rapport d'expertise le DATE9.) et où PERSONNE3.) n'a introduit son action contre PERSONNE2.) que par exploit d'huissier du DATE1.), respectivement n'a formé sa demande reconventionnelle à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL que par conclusions du DATE32.), le laps de temps écoulé entre le dépôt du rapport d'expertise et l'introduction de ces demandes ne saurait être imputé ni à PERSONNE2.) ni à la société SOCIETE1.) SARL.

En conséquence, il convient d'assortir les montants auxquels PERSONNE2.) sera condamné des intérêts légaux à compter du DATE1.), date de l'assignation, jusqu'à solde. En ce qui concerne les montants auxquels la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) seront condamnés *in solidum*, il y a lieu de dire que les deux débiteurs seront tenus *in solidum* des intérêts pour la période du DATE1.) jusqu'à solde et que seul la société SOCIETE1.) SARL sera tenue des intérêts pour la période entre le DATE32.) et DATE1.).

6. La demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades

La société SOCIETE1.) SARL demande au Tribunal de condamner PERSONNE3.) à lui payer le montant de 43.644 euros du chef du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades. Elle invoque, à l'appui de cette demande, sept factures émises entre DATE17.) DATE18.) ainsi que deux notes de crédit de DATE18.)

PERSONNE3.) sollicite le rejet de cette demande. Il invoque l'exception d'inexécution, faisant valoir que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL n'auraient pas été exécutés selon les règles de l'art. Par ailleurs, il conteste le quantum de cette demande, soutenant que les montants réclamés ne tiendraient pas compte d'un escompte et d'une remise auxquels il pourrait prétendre aux termes d'un accord entre parties.

Aux termes de l'article 1134-2 du Code civil, « *lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contre-partie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée* ».

L'exception d'inexécution est le droit appartenant à chaque partie à un contrat synallagmatique de refuser d'exécuter son obligation tant que l'autre n'a pas exécuté la sienne. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir l'exécution du contrat et non son extinction. Elle n'a qu'un effet suspensif et ne permet ainsi pas de délier définitivement une partie des obligations qui lui incombent (voir en ce sens Cour d'appel, 18 mai 2026, numéro CAL-2024-00680 du rôle ; Cour d'appel, 24 février 2026, numéro CAL-2023-00413 du rôle ; Cour d'appel, 28 novembre 2025, numéro CAL-2024-00868 du rôle).

En conséquence, le Tribunal ne saurait déclarer la demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades non fondée sur base de l'exception d'inexécution, tel que demandé par PERSONNE3.).

Par ailleurs, il convient de préciser qu'eu égard aux développements qui précèdent et notamment aux condamnations au paiement de dommages et intérêts à intervenir, PERSONNE3.) ne saurait désormais plus se prévaloir de l'exception d'inexécution pour refuser le paiement du solde restant dû à la société SOCIETE1.) SARL au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades, ce solde étant largement supérieur au montant auquel la société SOCIETE1.) SARL sera, *in fine*, condamnée.

En effet, la société SOCIETE1.) SARL réclame le paiement d'un montant total de 43.644 euros et fournit, à l'appui de cette demande, le décompte suivant :

- 5.901,96 euros, correspondant au solde restant dû au titre de la facture n°NUMERO6.) du DATE33.) d'un montant total de 60.285,54 euros (dans ses conclusions, la société SOCIETE1.) SARL fait erronément référence à une facture n°NUMERO7.) du DATE33.)) ;
- 4.289,29 euros, correspondant au solde restant dû au titre de la facture n°NUMERO8.) du DATE34.) d'un montant total de 84.289,29 euros ;
- 772,50 euros, correspondant au solde restant dû au titre de la facture n°NUMERO9.) du DATE35.) d'un montant total de 25.750 euros ;
- 5.225,76 euros au titre de la facture n°NUMERO10.) du DATE36.) ;
- 14.923,92 euros au titre de la facture n°NUMERO11.) du DATE37.) ;
- 8.552,92 euros au titre de la facture n°NUMERO12.) du DATE38.) ;
- 31.929,97 euros au titre de la facture n°NUMERO13.) du DATE38.) ;

- déduction de 25.750 euros au titre de la note de crédit n°NUMERO14.) du DATE39.) ;
- déduction de 2.202,14 euros au titre de la note de crédit n°NUMERO15.) du DATE40.).

PERSONNE3.) invoque un accord qu'il aurait conclu avec la société SOCIETE1.) SARL et en vertu duquel il bénéficierait d'un escompte de 3% sur toutes les factures en relation avec le parement de façade et, au surplus, d'une remise de 7% sur les factures concernant le gros œuvre. Dans ce contexte, PERSONNE3.) conteste les montants facturés au titre de trois factures, à savoir la facture n°NUMERO6.) du DATE33.), la facture n°NUMERO8.) du DATE34.) et la facture n°NUMERO9.) du DATE35.). En revanche, il ne formule aucune critique à l'égard des autres factures, de sorte que le Tribunal comprend que ses contestations se limitent à ces trois factures.

La société SOCIETE1.) SARL ne répond pas à ces contestations.

Le Tribunal constate qu'il existe effectivement un document émanant de la société SOCIETE1.) SARL que celle-ci verse d'ailleurs en tant que pièce sous l'intitulé « *bon de commande signé par PERSONNE3.) relatif aux travaux de gros œuvre et de parement des façades* » (pièce n°5), duquel il résulte que les parties ont convenu de l'application d'une remise de 7 % et d'un escompte de 3 % sur les factures relatives au gros-œuvre, ainsi que d'un escompte de 3 % sur les factures relatives au parement des façades, l'escompte étant, dans les deux cas, accordé sous la condition que le paiement intervienne dans un délai de huit jours à compter de la date de la facture.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO6.) du DATE33.), PERSONNE3.) explique qu'après vérification de la facture par l'architecte, celui-ci aurait retenu, en date du DATE41.) et après application de la remise de 7 % ainsi que de l'escompte de 3 %, un montant à payer de 54.383,58 euros. PERSONNE3.) aurait procédé au paiement de cette somme en date du DATE41.), de sorte qu'aucun montant ne resterait dû au titre de cette facture.

Le Tribunal relève d'ores et déjà que, dans la mesure où la facture est datée du DATE33.) et le paiement n'est intervenu qu'en date du DATE41.), le délai de paiement de huit jours a été dépassé, de sorte que l'escompte n'est pas dû.

En revanche, la facture litigieuse concerne effectivement le gros œuvre. En vertu de l'accord précité, il y a dès lors lieu d'appliquer une remise de 7 %, de sorte que le montant total dû au titre de cette facture s'élève à [60.285,54 - (0,07 x 60.285,54) =] 56.065,55 euros. Etant donné que PERSONNE3.) s'est déjà acquitté d'un montant de 54.383,58 euros au titre de cette facture, seul un montant de (56.065,55 - 54.383,58 =) 1.681,97 euros reste dû.

En ce qui concerne la facture n°NUMERO8.) du DATE34.), PERSONNE3.) fait valoir qu'il se serait acquitté d'un montant de 80.000 euros au titre de cette facture en date du DATE42.). Il aurait cependant retenu le solde à titre de garantie. PERSONNE3.) précise que la société SOCIETE1.) SARL aurait marqué son accord à ce qu'il retienne le paiement de cette facture jusqu'au commencement des travaux de façade. Il estime qu'à défaut de réception définitive des travaux, le solde de cette facture ne serait pas dû.

Le Tribunal relève qu'il n'est pas contesté que PERSONNE3.) a payé un montant de 80.000 euros au titre de la facture litigieuse, de sorte que seul un montant de 4.289,29 euros reste à payer du chef de celle-ci. Les seuls arguments invoqués par PERSONNE3.) pour s'opposer au paiement du solde restant dû relèvent du moyen de l'exception d'inexécution, qui, conformément aux développements qui précède, ne saurait justifier une extinction de la dette.

En conséquence, le moyen invoqué par PERSONNE3.) n'est pas fondé et le paiement du solde de cette facture est dû.

Enfin, en ce qui concerne la facture n°NUMERO9.) du DATE35.), PERSONNE3.) soutient qu'en date du DATE43.), il aurait procédé au paiement de la somme de 24.977,50 euros, correspondant au montant total de la facture après application de l'escompte de 3 %. Il estime dès lors qu'aucun solde ne resterait dû au titre de cette facture.

Il résulte effectivement d'un avis de débit du DATE43.) que PERSONNE3.) s'est acquitté, à cette date, du montant précité. Conformément aux développements qui précèdent, il y a dès lors lieu de retenir l'application de l'escompte de 3 %. Le montant viré par PERSONNE3.) correspondant au montant total de la facture après déduction de cet escompte [25.750 - (0,03 x 25.750) = 24.977,50], aucun solde ne demeure dû au titre de cette facture.

En conséquence, la demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement du solde restant dû au titre des travaux de gros œuvre et de parement des façades est fondée à concurrence du montant total de (1.681,97 + 4.289,29 + 5.225,76 + 14.923,92 + 8.552,92 + 31.929,97 - 25.750 - 2.202,14 =) 38.651,69 euros et il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à lui payer ce montant.

La société SOCIETE1.) SARL demande au Tribunal d'assortir ce montant des intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 1er septembre 2017, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande, par ailleurs, la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Il convient de relever que la mise en demeure du 1er septembre 2017 est largement postérieure à la réintervention de la société SOCIETE1.) SARL sur le chantier.

En conséquence, il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur le montant de 38.647,19 euros à compter du 1er septembre 2017, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il convient d'ordonner la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

7. Les demandes accessoires

a. Les demandes en paiement de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) SARL demande la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 20.570,89 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires. Cette demande est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pour s'opposer cette demande, PERSONNE3.) conteste toute faute dans son chef, ainsi que le quantum de la demande formulée qui ne serait pas établi en l'absence de toute indication quant au détail des prestations facturées.

PERSONNE3.) conclut à la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, de la société SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) à lui payer le montant de 68.171,08 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat.

A l'appui de cette demande, PERSONNE3.) invoque les articles 1382 et 1383 du Code civil et fait valoir qu'il aurait engagé ces frais en raison des problèmes non résolus sur son chantier imputables à la société SOCIETE1.) SARL et à PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'elle aurait redressé l'ensemble des désordres affectant la maison de PERSONNE3.) et en conclut qu'il y aurait lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande au titre des frais et honoraires d'avocat. Elle conteste, par ailleurs, le montant réclamé par PERSONNE3.) à ce titre, ainsi que le lien causal entre les factures versées en cause et une faute de sa part. Elle donne notamment à considérer que certaines notes d'honoraires feraient uniquement référence à l'affaire « *PERSONNE3.) c/ PERSONNE2.)* » et d'autres notes d'honoraires mentionneraient les sociétés SOCIETE2.) SARL et SOCIETE3.) SA. A titre subsidiaire, si le Tribunal devait faire droit à la demande en dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat formulée par PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) SARL sollicite la taxation des honoraires dont le remboursement est demandé.

Pour s'opposer à la demande de PERSONNE3.) en ce qu'elle est dirigée à son encontre, PERSONNE2.) donne à considérer qu'il n'aurait commis aucune faute dans le cadre de sa défense. Par ailleurs, il conteste le préjudice invoqué en son principe et quantum.

PERSONNE2.), pour sa part, conclut à la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat. Il invoque la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de PERSONNE3.), affirmant que ce dernier ne respecterait pas son devoir de loyauté et son acharnement procédural dépasserait « *les bornes de l'acceptable* ».

Il est admis que les frais et honoraires d'avocat constituent un préjudice réparable sur le fondement de la responsabilité civile (Cass., 9 février 2012, N°5/12, numéro 2881 du registre).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent dès lors donner lieu à des dommages et intérêts sous les conditions de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à savoir l'existence d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Le Tribunal constate, tout d'abord, que les fautes invoquées par la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE3.), qui fondent leurs demandes respectives au titre des frais et honoraires d'avocat sur les

articles 1382 et 1383 du Code civil, constituent des fautes contractuelles. Dès lors qu'en application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au juge de restituer leur exacte qualification aux faits, le Tribunal analysera les demandes respectives des parties sur base de la responsabilité contractuelle.

Le Tribunal constate qu'il résulte clairement du premier rapport d'expertise judiciaire du DATE9.) que la société SOCIETE1.) SARL n'a pas exécuté ses travaux conformément aux règles de l'art. L'expert avait en effet retenu un nombre important de désordres susceptibles d'entraîner des conséquences graves, affectant notamment la stabilité de l'ouvrage. Si l'expert est par la suite revenu sur son évaluation initiale, ce n'est que parce que l'écoulement du temps lui a permis de constater que les risques identifiés ne s'étaient pas réalisés, de sorte que la plupart des désordres ne constituent plus que des préjudices de nature esthétique dans le chef de PERSONNE3.). Il y a dès lors lieu de retenir que la décision initiale de PERSONNE3.) d'invoquer l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement de certaines factures n'était pas fautive. En conséquence, il convient de débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande en paiement de dommages et intérêts formulée à l'encontre de PERSONNE3.).

Il est constant en cause qu'à l'époque où la société SOCIETE1.) SARL a assigné PERSONNE3.), ce dernier lui redevait le paiement d'un montant de près de 40.000 euros. Il résulte également du dossier qu'à cette époque, la société SOCIETE1.) SARL était réintervenue sur le chantier afin de remédier à certains désordres constatés par l'expert judiciaire dans son premier rapport du DATE9.). La société SOCIETE1.) SARL a partant tenté de résoudre le litige par d'autres moyens. Sa décision d'assigner PERSONNE3.) pour obtenir le paiement de ses factures ne saurait dès lors être considérée comme fautive.

Par ailleurs, l'expert judiciaire n'a par la suite, pour l'essentiel, plus retenu que l'existence d'un préjudice de nature esthétique imputable à la société SOCIETE1.) SARL. Or, PERSONNE3.) n'a pas accepté les conclusions de l'expert judiciaire et a eu recours à des expertises unilatérales, prolongeant ainsi la procédure et engendrant ainsi lui-même des frais d'avocat supplémentaires. Il s'y ajoute que les conclusions déposées par l'avocat de PERSONNE3.) sont particulièrement volumineuses par rapport à celles déposées par les conseils de ses adversaires. Dans ces circonstances, il y a lieu de débouter PERSONNE3.) de sa demande en paiement de dommages et intérêts en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL.

S'agissant de la demande en paiement de dommages et intérêts en ce qu'elle est dirigée à l'encontre d'PERSONNE2.), il y a lieu de relever que, dès ses premières conclusions du 20 mars 2020, ce dernier a admis l'engagement de sa responsabilité pour un grand nombre des postes de préjudice retenus dans le rapport d'expertise judiciaire et s'est déclaré disposé à indemniser PERSONNE3.) à ce titre. Or, PERSONNE3.) ne s'est pas satisfait de cette position et a réclamé des montants largement supérieurs, prolongeant ainsi la procédure judiciaire et engendrant des frais d'avocat supplémentaires. Il convient de relever que la plupart des demandes formulées par PERSONNE3.) n'ont finalement pas été accueillies. Dans ces circonstances, le Tribunal retient que seuls des frais d'avocat en lien avec la

procédure de référé et les mesures d'expertise DATE9.) sont en lien causal avec les fautes commises par PERSONNE2.). En tenant compte de ces considérations, le Tribunal fixe *ex aequo et bono* les dommages et intérêts devant revenir de ce chef à PERSONNE3.) au montant de 3.000 euros.

En ce qui concerne la demande en paiement de dommages et intérêts formulée par PERSONNE2.), il y a lieu de constater que celui-ci ne verse aucune pièce à l'appui de celle-ci. Son préjudice n'étant dès lors pas établi, il y a lieu de le débouter d'emblée de sa demande en paiement de dommages et intérêts à ce titre.

b. Les demandes au titre des frais d'expertise

La société SOCIETE1.) SARL conclut à la condamnation de PERSONNE3.) à lui payer le montant de 3.596,52 euros du chef des frais d'expertise. Elle explique à ce sujet, qu'elle aurait avancé les frais en lien avec la réunion d'expertise du DATE10.) et le compte-rendu d'expertise du DATE11.) à la suite du refus de PERSONNE3.) de ce faire. Elle est d'avis que dès lors que, lors de la réunion d'expertise du DATE10.), l'expert n'aurait relevé aucun désordre imputable à la société SOCIETE1.) SARL, nonobstant les affirmations contraires de PERSONNE3.), il appartiendrait à ce dernier de supporter les frais d'expertise y relatifs.

Pour s'opposer à cette demande, PERSONNE3.) soutient que la réunion d'expertise du DATE10.) aurait eu lieu à la demande de la société SOCIETE1.) SARL. Selon lui, le compte-rendu de cette réunion n'aurait d'ailleurs apporté aucune conclusion nouvelle quant à l'achèvement et à la conformité des travaux de la société SOCIETE1.) SARL aux règles de l'art, de sorte qu'il appartiendrait à cette dernière de supporter les frais d'expertise y relatifs. Enfin, PERSONNE3.) affirme encore que l'ensemble des frais d'expertise seraient, en tout état de cause, à la charge de la société SOCIETE1.) SARL, étant donné que cette dernière succomberait dans ses prétentions.

PERSONNE3.) demande au Tribunal de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 51.876,08 euros au titre des frais d'expertise.

Au soutien de sa demande, il fait valoir qu'il aurait payé les montants suivants aux différents experts consultés :

- 13.445,98 euros à l'expert PERSONNE4.) ;
- 34.216,10 euros à l'expert PERSONNE6.) ; et
- 4.214 euros à l'expert PERSONNE5.).

En ce qui concerne les frais d'expertise de l'expert PERSONNE4.) en lien avec la réunion d'expertise du DATE10.) et le compte-rendu du DATE11.) qui ont été avancés par la société SOCIETE1.) SARL, il y a lieu

de retenir, conformément aux conclusions de PERSONNE3.), que ceux-ci doivent rester à la charge de la société SOCIETE1.) SARL, dès lors que c'est elle qui a sollicité la réunion d'expertise à l'origine de ce compte-rendu. Cette réunion n'est d'ailleurs devenue nécessaire que parce que la société SOCIETE1.) SARL n'avait pas exécuté ses travaux conformément aux règles de l'art, ainsi que l'avait constaté l'expert judiciaire dans son rapport du DATE9.), et qu'elle a dès lors dû procéder à des travaux de redressement. En conséquence, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) SARL à ce titre non fondée.

S'agissant des autres frais d'expertise de l'expert PERSONNE4.) avancés par PERSONNE3.), il y a lieu de retenir que ceux-ci doivent être supportés par les trois parties. En effet, ces frais trouvent leur origine tant dans la faute de la société SOCIETE1.) SARL, qui n'a pas exécuté ses travaux conformément aux règles de l'art, que dans celle d'PERSONNE2.), qui a commis des fautes de conception et de supervision du chantier, ainsi que dans le comportement de PERSONNE3.), lequel a fait établir plusieurs expertises unilatérales auxquelles l'expert judiciaire a dû répondre sans que celles-ci n'apportent d'élément déterminant pour la solution du litige. Il y a dès lors lieu de mettre à charge de chacune des parties un tiers de ces frais d'expertise, soit un montant de (13.445,98 / 3 =) 4.481,99 euros. Dans ces circonstances, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) chacun pour leur part.

Enfin, s'agissant des frais d'expertise des experts PERSONNE5.) et PERSONNE6.), le Tribunal retient qu'ils doivent rester à la charge de PERSONNE3.), dès lors que ces expertises n'ont apporté aucun élément déterminant pour la solution du litige. La demande de PERSONNE3.) à ce titre n'est dès lors pas fondé.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) à payer chacun la somme de 4.481,99 euros à PERSONNE3.) et de débouter ce dernier pour le surplus de sa demande.

c. Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine* ».

Eu égard à l'issue du litige et à l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de débouter tant la société SOCIETE1.) SARL que PERSONNE3.) et PERSONNE2.) de leurs demandes respectives formulées à ce titre, la condition d'iniquité n'étant établie dans le chef d'aucun d'entre eux.

d. Les frais et dépens

Selon l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Aux termes de l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « *les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances. La distraction des dépens ne pourra être prononcée que par le jugement qui en portera la condamnation; dans ce cas, la taxe sera poursuivie et l'exécutoire délivré au nom de l'avoué, sans préjudice de l'action contre sa partie* ».

Il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance (à l'exception des frais d'expertise sur le sort desquels il a été statué ci-avant), y compris les frais et dépens de l'instance de référé qui ont été réservés dans l'ordonnance n°NUMERO2.), de les imposer, au vu de l'issue du litige, pour un tiers à chacune des parties et d'en ordonner la distraction, pour la part qui les concerne, au profit des mandataires de la société SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance

PAR CES MOTIFS

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

déclare recevables mais non fondées la demande de PERSONNE3.) tendant à l'annulation du compte-rendu du DATE11.) et du rapport d'expertise complémentaire du DATE13.) et la demande tendant à la nomination d'un nouvel expert ;

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigée contre PERSONNE3.) et tendant aux paiements de factures à concurrence du montant de 38.651,69 euros ;

condamne PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 38.651,69 euros, avec les intérêts légaux à compter du 1er septembre 2017, date de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ;

déclare non fondée la demande principale de PERSONNE3.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant à la réparation en nature d'un problème d'humidité au sous-sol de sa maison et en déboute ;

déclare non fondée la demande subsidiaire de PERSONNE3.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant à se voir autoriser à remédier aux frais de celle-ci à un problème d'humidité au sous-sol de sa maison et en déboute ;

déclare non fondée la demande plus subsidiaire de PERSONNE3.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant au paiement de dommages et intérêts du chef d'un problème d'humidité au sous-sol de sa maison et en déboute

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE3.) dirigée contre PERSONNE2.) du chef de préjudices matériels à concurrence du montant de 3.520,47 euros du chef de travaux pour remédier aux infiltrations dans le patio, de travaux de peinture y relatifs et de travaux de redressement des stores extérieurs ;

la déclare recevable mais non fondée pour le surplus et en déboute,

déclare recevable la demande de PERSONNE3.) du chef de préjudice matériel dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) ;

la déclare fondée à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et d'PERSONNE2.) à concurrence du montant de 2.063,83 euros du chef du préjudice esthétique en lien avec le parement des façades et des travaux de redressement au niveau de l'accès à la cave ;

la déclare fondée à l'égard du seul PERSONNE2.) à concurrence du montant de 6.275,98 euros du chef des travaux pour redresser les désordres au niveau des tablettes de fenêtres et des couvertures des acrotères et pour les frais d'installation de chantier et d'élimination des déchets ;

déboute pour le surplus ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de (3.520,47 + 6.275,98 =) 9.796,45 euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), jusqu'à solde ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) la somme de 2.063,83 euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.) jusqu'à solde et la seule société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour les intérêts courus sur le principal pendant la période du DATE32.) jusqu'au DATE1.) ;

déclare recevable mais non fondée la demande de PERSONNE3.) dirigée contre PERSONNE2.) du chef d'une indemnité d'occupation et en déboute ;

déclare recevable mais non fondée la demande de PERSONNE3.) dirigée contre PERSONNE2.) du chef d'une perte de pension de retraite et en déboute ;

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE3.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) du chef de préjudice moral à concurrence du montant de 3.000 euros ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) la somme de 3.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.) jusqu' à solde et la seule société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour les intérêts courus sur le principal pendant la période du DATE32.) jusqu'au DATE1.) ;

déclare non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigée contre PERSONNE3.) en remboursement de frais d'expertise et en déboute ;

déclare recevable la demande de PERSONNE3.) du chef des frais d'expertise dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) ;

la déclare fondée en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE2.) à concurrence du montant de 4.481,99 euros ;

la déclare fondée en ce qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de 4.481,99 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 4.481,99 euros du chef de frais d'expertise ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE3.) le montant de 4.481,99 euros du chef de frais d'expertise ;

déclare non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigée contre PERSONNE3.) tendant au paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat et en déboute ;

déclare recevable la demande de PERSONNE3.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE2.) tendant au paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat ;

la déclare non fondée à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et en déboute ;

la déclare fondée à l'égard d'PERSONNE2.) à concurrence du montant de 3.000 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 3.000 euros du chef de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat ;

déclare recevable mais non fondée la demande d'PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.) tendant au paiement de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat et en déboute ;

déclare recevables mais non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) tendant au paiement d'une indemnité de procédure et en déboute ;

déclare irrecevable la demande en garantie d'PERSONNE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour un tiers à chacune des parties et en ordonne la distraction, pour la part qui les concerne, au profit de Maître Steve HELMINGER et de Maître Marc KERGER qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.