

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 34/26 – VII – CIV

Audience publique du vingt-cinq mars deux mille vingt-six

Numéro CAL-2022-01077 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 31 octobre 2022,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie intimée aux fins du susdit exploit GLODE du 31 octobre 2022,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
partie intimée aux fins du susdit exploit GLODE du 31 octobre 2022,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie intimée aux fins du susdit exploit GLODE du 31 octobre 2022,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

4) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit GLODE du 31 octobre 2022,

comparant par Maître Vanessa FOBER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

5) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal de commerce de et à Luxembourg du 15 mars 2024, représentée par son curateur Maître Christelle RADOCCIA,

partie intimée aux fins du susdit exploit GLODE du 31 octobre 2022 et réassignée par exploit de l'huissier Carlos CALVO du 25 novembre 2025,

comparant par Maître Christelle RADOCCIA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 15 mars 2024, la société SOCIETE5.) S.à r.l. a été déclarée en état de faillite.

Revu l'arrêt de la Cour d'appel du 19 novembre 2025.

Revu la réassignation de la société SOCIETE5.) S.à r.l. par exploit du 25 novembre 2025.

PERSONNE2.) conclut au rejet des conclusions de la société SOCIETE4.) S.à r.l. du 9 novembre 2023 pour communication tardive.

Compte tenu des éléments de la cause et comme le juge de la mise en état n'a pas prononcé une clôture sanction, il n'y a pas lieu d'écarter lesdites conclusions.

Recevabilité

- *Quant à la recevabilité de l'appel principal et de l'appel incident de PERSONNE2.)*

Ces appels ayant été faits dans les formes et délai de la loi sont à déclarer recevables.

- *Quant aux appels incidents de la société SOCIETE2.) S.A., de la société SOCIETE4.) S.à r.l. et de la société SOCIETE1.) S.A.*

PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité des appels incidents interjetés par les sociétés SOCIETE2.) S.A., SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE4.) S.à r.l..

Il soutient à cet égard que les appels incidents tendraient à la réformation du jugement, au rejet des demandes de PERSONNE2.) et à la condamnation de ce dernier à des indemnités de procédure ainsi qu'aux frais de justice.

Suivant PERSONNE2.) de tels appels d'intimé à intimé seraient irrecevables, un appel incident ne pouvant être dirigé que contre l'appelant principal, à savoir PERSONNE1.).

Il estime que les prédites sociétés ne sauraient se prévaloir de l'exception prévue à ce principe en cas d'indivisibilité du litige, au motif qu'il n'y aurait pas

impossibilité d'exécuter simultanément le jugement et l'arrêt, en ce que les responsabilités seraient fondées sur des rapports contractuels distincts, les fautes seraient concurrentes, mais indépendantes et la condamnation *in solidum* permettrait l'exécution contre l'un ou l'autre des débiteurs.

Il s'y ajouterait que lesdites sociétés invoqueraient des moyens personnels distincts des moyens de l'appelant principal PERSONNE1.), dès lors qu'elles contesteraient avoir participé aux désordres, que leur responsabilité pourrait être engagée et qu'il y aurait un lien causal entre leurs prestations et les désordres.

Comme le jugement du 8 juillet 2022 aurait été signifié à toutes les parties et que seul PERSONNE1.) aurait interjeté appel au principal, le jugement serait définitif pour les autres sociétés.

La société SOCIETE2.) S.A. conclut à la recevabilité de son appel incident pour autant qu'il serait dirigé contre l'appelant principal PERSONNE1.), en ce qu'il tendrait à la condamnation de l'architecte à le tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son encontre, sinon subsidiairement la société SOCIETE2.) S.A. sollicite que la condamnation *in solidum* soit maintenue.

Son appel incident dirigé contre PERSONNE2.) serait également recevable, au motif qu'elle ne formulerait pas de demande contre ce dernier, sinon elle estime que le litige serait indivisible ce qui permettrait un appel d'intimé à intimé. Comme les intervenants au chantier auraient été condamnés *in solidum* en première instance, il y aurait impossibilité d'exécution en cas de réformation du jugement dans le seul chef d'un de ces intervenants.

La société SOCIETE1.) S.A. et la société SOCIETE4.) S.à r.l. n'ont pas pris position quant à l'irrecevabilité invoquée.

La Cour constate qu'en relevant appel incident pour se voir décharger des condamnations prononcées à son encontre, la société SOCIETE2.) S.A. a formulé une demande contre l'intimé PERSONNE2.) visant à voir déclarer les demandes de ce dernier non fondées.

La société SOCIETE2.) S.A. a partant interjeté appel incident d'intimé à intimé contre PERSONNE2.), qui est en principe irrecevable (Th. Hoscheit L'indivisibilité procédurale, J.T.L. 2010/2, n° 8, point 7).

Il est fait exception à ce principe en cas d'invisibilité.

La Cour de cassation a défini la notion d'indivisibilité comme suit : « *un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt*

à l'égard des parties présentes en instance d'appel » (Cass., 13 novembre 2008, n° 50/08, *Pas.*, 34, p. 310).

En matière d'actions en réparation d'un préjudice en raison de fautes concurrentes, la notion d'indivisibilité a été écartée (Cour d'appel, 23 octobre 1974, *Pas.*, 23, p. 62; Cour d'appel, 10 novembre 1976, *Pas.*, 23, p. 472; Cour d'appel, 11 juin 1997, n° 19835 du rôle; Cour d'appel, 8 juillet 1998, *Pas.*, 31, p. 53; Cour d'appel, 8 novembre 2000, n°s 22699 et 24457 du rôle; Cour d'appel, 13 décembre 2000, n°s 23495 et 23496 du rôle; Cour d'appel, 20 février 2001, n° 23789 du rôle; Cour d'appel, 25 avril 2002, n° 18959 du rôle; *contra* Cour d'appel, 24 octobre 1956, *Pas.*, 16, p. 16), même lorsque les condamnations sont sollicitées et obtenues de façon solidaire (Cour d'appel, 5 avril 2000, *Pas.*, 31, p. 321; Cour d'appel, 22 novembre 1994, n°s 15466 et 16127 du rôle). D'une façon générale, tout litige ayant pour objet le paiement d'une somme d'argent est divisible (Cour d'appel, 27 avril 2006, n°s 27695 et 28439 du rôle). La jurisprudence française retient le même principe (Cass., 2^e ch. civ., 18 septembre 2003, JCP-IV-2720) (Th. Hoscheit L'indivisibilité procédurale, J.T.L. 2010/2, n° 8).

Dans ce sens, il a été retenu qu'en principe, l'appel incident d'intimé à intimé est irrecevable, sauf le cas d'indivisibilité, celle-ci s'entendant d'une indivisibilité de l'objet du litige, et non pas d'une indivisibilité de cause ou d'intérêt pouvant exister entre coobligés solidaires. Pareille indivisibilité de l'objet du litige n'existe pas lorsque plusieurs personnes, en l'occurrence un architecte et un entrepreneur, sont actionnées en réparation d'un préjudice en raison de fautes concurrentes commises par elles. En cas de réformation du jugement entrepris sur l'appel de l'architecte, il n'y a aucune impossibilité matérielle d'exécution simultanée du jugement de première instance retenant la responsabilité solidaire de l'architecte et de l'entrepreneur et de l'arrêt, déchargeant l'architecte de toute responsabilité. En cas de condamnation solidaire, l'un des coobligés peut donc faire appel sans intimer son coobligé et obtenir sa décharge totale, respectivement une diminution du montant dont condamnation en première instance et le créancier pourra exécuter le jugement de première instance contre le coobligé non-appelant, mais devra respecter l'arrêt dans ses relations avec le coobligé appelant. Même dans l'hypothèse où le litige n'est pas indivisible en cas d'appel d'un coobligé solidaire, son coobligé intimé par cet appel, peut se joindre à l'appelant pour tout ce qui concerne la défense des intérêts communs et profiter de la décision à intervenir sur l'appel sans avoir besoin de faire un appel incident, lequel est à déclarer irrecevable (Cour d'appel civil 5 avril 2000, P. 1999-2001/1, p. 321-328).

La société SOCIETE2.) S.A. poursuivant des moyens de défense personnels pour se voir décharger des condamnations prononcées à son encontre, qui diffèrent des moyens invoqués par l'appelant principal PERSONNE1.), il aurait incombé à la société SOCIETE2.) S.A. d'interjeter un appel principal dans le délai d'appel de 40 jours.

Comme le jugement 8 juillet 2022 entrepris a été signifié en date du 8 juillet 2022, le délai d'appel est révolu et le jugement est devenu définitif dans le chef de

la société SOCIETE2.) S.A. l'empêchant de faire valoir ses moyens tendant à se voir décharger des condamnations prononcées à son encontre invoqués dans la présente instance.

Son appel incident contre PERSONNE2.) est partant à déclarer irrecevable.

L'appel incident interjeté contre l'appelant principal PERSONNE1.) pour le voir tenir quitte et indemne de toute condamnation est à déclarer recevable en la forme.

En ce qui concerne la condamnation des intervenants *in solidum*, il y a lieu de relever que l'architecte demande à être déchargé de toute condamnation sans formuler de moyens spécifiques quant à la condamnation *in solidum* prononcée par le jugement entrepris.

Les appels incidents des sociétés SOCIETE1.) S.A. et SOCIETE4.) S.à r.l., tendant également à voir déclarer les demandes de PERSONNE2.) non fondées, sont à qualifier d'appel incident d'intimé à intimé et sont, pour les motifs ci-avant développés, à déclarer irrecevables.

Fond

- Régimes de responsabilité et quant aux principes applicables

PERSONNE1.) soutient à l'appui de son appel qu'il était lié au maître d'ouvrage par un contrat d'architecture signé le 6 octobre 2004, dans le cadre d'une rénovation d'un immeuble ancien.

Ce contrat lui aurait confié une mission bien définie, dont notamment la conception du projet et la direction générale non permanente du chantier, ce qui signifierait qu'il n'aurait eu ni l'obligation d'être en permanence sur place, ni celle de contrôler chaque geste technique des entrepreneurs. Sa mission aurait consisté en un contrôle attentif, efficace et régulier, mais pas en une surveillance constante.

PERSONNE1.) entend se prévaloir d'une jurisprudence de la Cour d'appel de Bruxelles suivant laquelle « *sous le prétexte de manquement à son devoir de contrôle, l'architecte ne peut être rendu responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant de la technique propre et courante des entrepreneurs exécutants* ».

Il estime que ses obligations auraient été de trois ordres : veiller à une exécution des travaux conformes aux plans, donner des consignes suffisamment précises aux entrepreneurs et assurer la surveillance lors de l'exécution de travaux particulièrement délicats.

Suivant PERSONNE1.), l'architecte serait exonéré de toute responsabilité lorsque toutes consignes utiles auraient été données à l'entrepreneur, lorsque les

travaux seraient communs, dépourvus de difficulté ou de dangerosité particulière et que l'architecte aurait exercé une surveillance continue caractérisée par des visites fréquentes et sa présence aux réunions de chantier.

A cet égard, il entend se prévaloir des procès-verbaux hebdomadaires, qui démontreraient sa présence régulière, ses remarques répétées concernant les infiltrations et malfaçons, ses demandes urgentes adressées aux entreprises fautives, des réunions organisées spécifiquement pour résoudre certains désordres et le recours à une entreprise tierce pour expertise technique.

Il insiste sur le fait que tous les problèmes d'étanchéité auraient été détectés, signalés et traités dans les délais, et que c'est uniquement le non-respect des directives par les entreprises qui aurait prolongé les désordres.

Sa mission ne lui aurait pas imposé de vérifier matériellement chaque étape invisible, par exemple sonder une façade, vérifier la présence d'une membrane sous un carrelage ou confirmer la pente précise d'un solin.

L'appelant estime que les désordres constatés proviendraient d'erreurs techniques, d'un manque de professionnalisme des entrepreneurs intervenants, ou de choix inadaptés effectués par ces derniers.

Il rappelle que chaque entrepreneur est spécialiste dans son domaine, et donc responsable du choix des matériaux, garant du respect des règles de l'art, tenu de refuser une directive dangereuse et tenu de signaler toute anomalie au maître d'œuvre.

Selon PERSONNE1.), les travaux en cause auraient été des tâches banales relevant de la compétence élémentaire d'un ouvrier qualifié. Ainsi, l'absence d'étanchéité dans la douche, le mauvais solin, la pente insuffisante des gouttières, la mauvaise isolation, ou les défauts des enduits ne seraient pas des problèmes complexes, mais des exécutions fautives.

Les entrepreneurs intervenants devraient, suivant l'architecte, assumer seules leurs fautes, et sa responsabilité ne pourrait être engagée en l'absence d'erreur de conception ou de réserves émises.

PERSONNE1.) donne également à considérer que les plans auraient été validés par la commune, les travaux auraient été avalisés par le Service des sites et monuments nationaux et aucune erreur de conception n'aurait été relevée.

PERSONNE2.) conclut, en ce qui concerne le régime de la responsabilité à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs.

Il donne à considérer que l'architecte aurait eu une mission d'architecte complète suivant les termes du contrat.

Comme les travaux auraient été réceptionnés tacitement, une obligation de résultat incomberait à PERSONNE1.), le maître de l'ouvrage n'ayant qu'à prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'architecte soit présumée et ne pourrait être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant des caractères de la force majeure.

La Cour relève que la mission de laquelle l'architecte a été chargée est à déterminer sur base du contrat d'architecte souscrit par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en date du 6 octobre 2004.

Suivant l'article 1^{er} de cet acte, l'architecte s'est engagé à fournir les prestations définies à l'annexe dudit contrat, à savoir recherche des données, avant-projet (préparation du projet et de la conception), projet (intégration des composants du projet), demande des autorisations, projet d'exécution, cahier des charges et avant-métré, assistance et relaiement, direction générale de l'exécution du projet, réception et décompte.

Sous le point 8 de l'annexe intitulé « *Direction générale de l'exécution du projet* », sont énumérées les prestations que l'architecte doit exécuter, dont notamment le contrôle de l'exécution de l'objet sur sa conformité à l'autorisation de bâtir, à d'autres approbations, au cahier des charges et aux règles de l'art et la direction générale non permanente du chantier ainsi que la diffusion de procès-verbaux des réunions, le constat des éventuelles malfaçons en cours d'exécution et la vérification des factures.

Compte tenu des termes du contrat d'architecte, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que PERSONNE1.) avait été chargé d'une mission complète comprenant la conception de l'ouvrage ainsi que la direction et le contrôle de l'exécution des travaux.

La précision « *non permanente* » ne remet pas en cause le caractère général de la direction du projet, dès lors qu'il est admis que la présence physique permanente des architectes sur le chantier n'est pas requise. Il suffit qu'ils fassent des contrôles réguliers, surtout pendant les phases de construction critiques, afin de s'assurer que leurs instructions sont respectées et que les travaux se font selon les règles de l'art (Cour 25 novembre 2009, n° 32880 du rôle).

En l'espèce, il n'est plus contesté par PERSONNE2.) que les travaux entrepris ont été réceptionnés tacitement. Il s'ensuit que la responsabilité des intervenants doit être analysée en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Contrairement à ce qui est avancé par l'architecte, il est de jurisprudence constante au Luxembourg que l'article 1792 du Code civil est à interpréter comme posant une présomption de responsabilité à charge des personnes qu'il vise, c'est-à-dire des architectes, des entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, et qui relèvent que l'architecte comme l'entrepreneur ont l'obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de

vices, cette obligation s'analysant en une obligation de résultat, le maître de l'ouvrage n'ayant à établir que l'existence du désordre.

Tant l'architecte que l'entrepreneur, en raison de leur obligation de résultat, sont présumés responsables quant aux malfaçons constatées et qu'il est sans incidence de savoir si les désordres constatés sont dus à un problème de conception ou à un problème de mise en œuvre, sinon à un défaut de surveillance des travaux. En effet, d'une part, l'entrepreneur doit collaborer avec l'architecte et ne pas se soumettre aveuglément et de manière passive aux instructions de ce dernier. D'autre part, l'architecte doit élaborer des plans conformes aux règles de l'art et de manière à ce que l'ouvrage convienne à l'usage pour lequel il est destiné. Les différentes personnes liées au maître de l'ouvrage ne sauraient se retrancher les unes derrière les fautes des autres ; bien au contraire, elles doivent se contrôler réciproquement et les unes doivent signaler les fautes des autres. (Cour 30.3.2022, CAL-2020-20419).

Dans le cadre d'un contrat d'entreprise portant sur la construction d'un immeuble, la conception de l'ouvrage exempte de vices pesant sur l'architecte est, à défaut d'aléa, une obligation de résultat. Il en va de même de l'obligation de surveillance des travaux par l'architecte, ainsi que de l'obligation de l'entrepreneur d'édifier un immeuble conforme aux règles de l'art exempt de malfaçons. Tant l'architecte que l'entrepreneur sont donc présumés responsables *in solidum* des malfaçons constatées, peu importe que celles-ci soient dues à un problème de conception, à un problème de mise en œuvre ou à un défaut de surveillance des travaux. Ils ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité qu'en prouvant la survenance d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (Cour 5 février 2009, P. 34, p. 427).

Dans le cadre des articles 1792 et 2270 du Code civil, la responsabilité du constructeur est une responsabilité de plein droit, de sorte que ce dernier ne peut se décharger de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en prouvant la force majeure par le fait d'un tiers ou le fait du maître de l'ouvrage.

Il suffit partant que le maître de l'ouvrage établisse que le résultat n'est pas atteint, à savoir l'existence d'un vice, pour que le constructeur en soit présumé responsable.

En d'autres termes, la participation de l'entrepreneur, tenu d'une obligation de résultat, à l'ouvrage affecté de désordres, fait présumer que ces désordres lui sont imputables (Cour de cassation, arrêt n° 24/2017 du 9 mars 2017, n° 3760 du registre).

Cette obligation de résultat veut que, dès le désordre constaté, l'entrepreneur puisse être recherché sur le fondement d'une présomption, non de faute, mais de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter la preuve d'une quelconque faute. Cette présomption ne tombera que devant la preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage.

L'architecte ne saurait s'exonérer de sa responsabilité pour manquement à l'obligation de surveillance générale, au motif que les vices de mise en œuvre ont été exécutés par des entrepreneurs spécialisés.

- *Cabine de douche*

PERSONNE1.) conteste avoir commis une erreur de conception. Il entend se dégager de toute responsabilité, dès lors que la pose d'une étanchéité dans une douche relèverait de la compétence élémentaire et de la technique propre et courante de l'entrepreneur.

Par ailleurs, l'architecte conteste le montant réclamé par PERSONNE2.) à titre de réparation des dégâts constatés.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs.

Suivant le tableau des coûts de réparation à la page 33 des conclusions de PERSONNE2.), il sollicite la somme de 5.656,69 € à titre de remise en état.

La Cour relève que c'est à bon droit que les juges de première instance ont considéré que PERSONNE1.) aurait dû, dans le cadre de sa mission de direction générale de l'exécution du projet, à l'occasion des contrôles des travaux qu'il devait effectuer, se rendre compte qu'aucune étanchéité n'avait été posée dans la cabine de douche.

Ayant participé à l'origine du désordre, sa responsabilité se trouve engagée.

La banalité des travaux à exécuter par la société SOCIETE5.) S.à r.l. ne saurait exonérer l'architecte de sa présomption de responsabilité, comme il n'est pas rapporté à suffisance de droit que la cause d'exonération invoquée revêt des caractéristiques de la force majeure.

La somme de 5.656,69 € réclamée à titre de réparation ayant été arrêtée comme telle par l'expert Gilles KINTZELE dans son rapport d'expertise judiciaire du 24 février 2017 et à défaut par PERSONNE1.) de justifier d'éléments convaincants pour la remettre en doute, c'est à bon droit que les juges de première instance ont alloué ce montant au maître de l'ouvrage, avec les intérêts légaux à partir du 17 décembre 2010 jusqu'à solde.

- *Moisissures au premier étage et au plafond de la salle de bain et problèmes de ventilation*

PERSONNE1.) conteste les conclusions de l'expert judiciaire, au motif que ce dernier aurait omis de développer les raisons ou les données scientifiques de nature

à étayer ses affirmations et que les désordres seraient dus aux malfaçons affectant la douche.

Il ajoute que les montants retenus à titre de remise en état ne seraient pas justifiés ou détaillés et que ce serait à tort que la somme de 2.799,72 € aurait été rajoutée dans le dispositif du jugement.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs en ce qui concerne la responsabilité retenue et il sollicite, par réformation, la réactualisation des coûts de réparation suivant l'indice du coût de la construction du premier semestre 2024.

La Cour relève qu'il résulte du rapport KINTZELE qu'il « *exclut une infiltration et indique qu'il s'agit d'un problème de condensation. Le taux d'humidité dans la pièce peut en effet être important alors qu'on y cuisine et que l'humidité de la salle de bain reste également emprisonnée dans l'enveloppe de la maison. De plus, comme la paroi arrière de la maison est constituée de la roche, un apport naturel complémentaire d'humidité vient s'ajouter au volume intérieur. Selon le soussigné, il n'y a pas eu une réflexion suffisante sur la question de la ventilation dans ce projet. Cette ventilation a été sous-estimée* » et il en a conclu que l'architecte a commis une faute de conception qui engage sa responsabilité.

L'expert a retenu la somme de 10.000,- € pour réaliser une étude complémentaire de la ventilation pour le bâtiment, tenant compte de l'expérience vécue, afin d'adapter le système de ventilation. Il a estimé le coût de remise en état du plafond qui présente des moisissures au montant de 1.974,96 €

Il est de principe qu'un rapport d'expertise ne lie pas le juge, ni par les constatations de l'expert ni par ses conclusions. Le juge reste libre d'apprécier l'avis donné par l'expert, de puiser dans le rapport les renseignements qu'il estime utiles, d'adopter certaines conclusions et d'en rejeter d'autres.

Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

En l'espèce, l'architecte reste en défaut d'apporter un élément probant, objectif et convaincant permettant de mettre en doute les conclusions de l'expert.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont retenu que le système de ventilation est défectueux et que la conception de l'architecte est défailante. Ayant participé aux travaux dans lesquels le désordre est apparu, sa responsabilité se trouve engagée.

En l'absence de preuve que la cause de ce désordre serait imputable à des malfaçons affectant la douche, PERSONNE1.) ne saurait s'exonérer de cette responsabilité.

L'architecte n'émet pas non plus de contestations spécifiques quant à la réévaluation des montants suivant l'indice du coût de la construction du premier semestre 2024, de sorte qu'il y a lieu d'allouer par réformation du jugement entrepris les sommes de 2.918,74 €TTC (expertise 2.494,65 HTVA), 2.434,19 €TTC (Devis Freslico 2.080,50 € HTVA) et 17.291,17 € (étude complémentaire 14.778,78 € HTVA), avec les intérêts légaux à compter du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

La somme contestée par l'architecte de 2.799,72 €a trait à la porte d'accès au jardin et non aux moisissures.

- *Défaut affectant la gaine technique, respectivement le tuyau d'évacuation des eaux de pluie*

Il convient de relever que le jugement entrepris n'a pas retenu la responsabilité de l'architecte quant au désordre constaté, mais seulement la responsabilité de la société SOCIETE4.) S.à r.l..

Comme l'appel incident de la société SOCIETE4.) S.à r.l. a été déclaré irrecevable, et que PERSONNE2.) n'a pas interjeté appel incident pour remettre en cause la responsabilité de l'architecte quant à cette malfaçon, il n'y a pas lieu de la considérer.

- *Décollement du crépi de socle*

PERSONNE1.) conteste toute faute de conception dans son chef, sinon il entend se décharger de toute responsabilité par la faute commise par la société SOCIETE1.) S.A. dans l'exécution d'un ouvrage banal.

En ordre subsidiaire, l'architecte conteste les frais de réfection retenus qui ne correspondraient pas à l'évaluation de l'expert.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs, en ce que l'architecte aurait failli à son obligation de conception, de conseil et de direction.

Par réformation du jugement entrepris, il sollicite à titre de réparation la somme réévaluée de 23.866,81 €TTC suivant devis PERSONNE3.).

La Cour considère que c'est à bon droit que les juges de première instance ont relevé que le devis du 12 juin 2006 prévoit l'application d'un enduit sur la façade, la réalisation d'un crépi de finition et la mise en peinture et qu'ils en ont déduit que ce devis couvre l'intégralité des travaux de toute la façade sans exclusion. Il a, par ailleurs, été constaté qu'un crépi a été réalisé par la société SOCIETE1.) S.A..

L'expert KINTZELÉ a confirmé les remontées capillaires dans le mur en pierre comme étant à l'origine du décollement de l'enduit de façade. Il a relevé que la société SOCIETE1.) a indiqué avoir mis en œuvre le produit IP14 de la gamme WEBER, efficace contre différentes agressions de l'extérieur, que le mur est partiellement enterré et que, selon lui, les solutions efficaces seraient limitées. L'expert a précisé qu' « *il y a lieu de laisser respirer la paroi en mettant à nu la pierre en créant une coulisse ventilée entre le nouveau parement à réaliser et le mur lui-même, solution qui aurait été proposée, mais à laquelle aucune suite n'a été donnée* » (...) « *la société SOCIETE1.) avait totalement connaissance de l'état du mur avant son intervention (...)* ».

Compte tenu des constatations de l'expert, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu que l'architecte aurait dû, dans le cadre de sa mission de conception et de direction générale de l'exécution de l'ouvrage, se rendre compte que la méthode proposée par le façadier pour l'application du crépi de socle était inadaptée à la situation de l'immeuble et à l'implantation du mur de façade avant et qu'ils en ont conclu que PERSONNE1.) a failli à sa mission de conception et de contrôle sur ce point. Ayant participé aux travaux qui présentent le désordre, sa responsabilité se trouve engagée.

Même à supposer que l'exécution de ces travaux ait été banale et ait relevé de la compétence élémentaire et de la technique propre et courante de l'entrepreneur, cette inexécution de la société SOCIETE1.) S.A. ne saurait exonérer l'architecte de la responsabilité pesant sur lui, en ce que la preuve que ce manquement revêt les caractéristiques de la force majeure dans son chef n'est pas rapportée.

Suivant le rapport KINTZELE les coûts de réfection s'élevaient en 2017 à la somme de 10.313,55 € PERSONNE2.) verse un devis réévalué de la société PERSONNE3.) du 23 avril 2021, sur base duquel il a obtenu en première instance la somme de 17.597,53 € à titre d'indemnisation, montant qu'il entend voir réactualiser à la somme de 23.866,81 €TTC.

Comme il s'agit d'une offre concrète avec des prix réévalués d'une entreprise spécialisée pour la réalisation des travaux de réfection préconisés par l'expert et comme il ne résulte pas à suffisance de droit des éléments de la cause que l'offre ne serait pas justifiée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu la somme de 17.597,53 €

Compte tenu de l'évolution des prix, il y a lieu de réactualiser ce montant suivant l'indice du coût de la construction du premier semestre 2024, l'architecte ne formulant pas de contestations spécifiques à cet égard.

Par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à la somme de 23.866,81 € avec les intérêts à compter du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Fissures façade avant et ruissellements sur la façade*

PERSONNE2.) avance à l'appui de son appel incident que l'expert KINZELE aurait retenu dans son rapport que les microfissures présentes à la façade avant risqueraient de s'aggraver et que l'architecte aurait dû tirer son attention à ce risque. PERSONNE1.) devrait partant prendre en charge un entretien de la façade.

En ce qui concerne les ruissellements le long de la façade, le maître de l'ouvrage conclut, tel qu'il a été retenu en première instance, à une erreur de conception dans le chef de l'architecte.

Par réformation du jugement entrepris, il sollicite la somme réactualisée de 9.631,17 € TTC à titre de réparation des désordres affectant la façade avant (fissuration – ruissellement) et s'oppose à toute mesure d'instruction supplémentaire.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs en ce que PERSONNE2.) a été débouté de sa demande en indemnisation pour fissuration de la façade avant.

L'architecte conteste toute erreur de conception concernant les débordements de l'encadrement autour des fenêtres. Il aurait intimé à la société SOCIETE1.) S.A. de réaliser un débord plus important par courrier du 11 juillet 2006 et il met en cause que la largeur des débordements « soit de son effet ».

PERSONNE1.) conteste par ailleurs la faisabilité de la proposition de l'expert KINTZELE, au motif que l'immeuble serait situé dans une zone historique dans laquelle l'aspect typique et historique ne devrait pas être changé.

Il met en cause que l'expert judiciaire aurait obtenu l'approbation du Service des sites et monuments nationaux sur ce point et il estime que l'expert devrait clarifier ce point par un complément d'expertise.

En tout état de cause, il conteste le montant de 3.000,- € retenu par le Tribunal.

La Cour constate qu'il résulte du rapport d'expertise que « *l'ouverture des fissures en façade avant est inférieure à cette valeur [0,3 mm], alors qu'il n'a pas constaté de décollement de l'enduit de finition à ce stade. Toutefois, ce phénomène de fissuration va s'accroître dans le temps de sorte qu'un entretien de la façade s'avère maintenant nécessaire* ».

Comme une telle aggravation ne résulte pas à suffisance de droit des éléments du dossier, le risque avancé par l'expert ne s'est pas produit et c'est partant à juste titre que les juges de première instance ont retenu que des fissurations en-dessous de 3 mm ne constituent pas de désordres pouvant entraîner la responsabilité des intervenants.

En ce qui concerne les ruissellements le long de la façade, l'expert a relevé que « *les débordements de l'encadrement autour des fenêtres ne sont pas suffisants en partie inférieure, de sorte qu'ils ne peuvent jouer le rôle de casse-goutte et l'eau continue donc à s'écouler sur la façade* ». Il a ensuite « *considéré que l'exécution de la façade sans mise en œuvre de seuils en partie basse des fenêtres n'est pas conforme aux règles de l'art, même si les coulures constituent uniquement un dommage esthétique, à ce stade*».

Suivant les précisions de l'expert, PERSONNE2.) aurait relevé que la façade aurait initialement dû être exécutée sans débordement. Il y a partant lieu de considérer que la demande de l'architecte à la société SOCIETE1.) S.A. de réaliser un débord de 4 à 5 mm constitue l'encadrement qui a finalement été exécuté et qui est considéré comme impropre par l'expert. Un défaut de conception lui est partant à reprocher.

Compte tenu de sa participation aux travaux qui présentent le désordre, la responsabilité de l'architecte doit être retenue.

Une éventuelle inexécution de la société SOCIETE1.) S.A., l'approbation des plans par le Service des sites et monuments, ou les contraintes imposées en raison de l'implantation de la maison dans une zone historique, ne sauraient exonérer l'architecte de la responsabilité pesant sur lui à défaut de preuve que ces éléments étaient imprévisibles, irrésistibles ou insurmontables dans son chef.

Gilles KINTZELE a préconisé à titre de réfection la mise en place d'un profilé casse-goutte en partie basse des débords de fenêtres.

Comme il résulte du rapport que les contraintes édictées par le Service des sites et monuments nationaux ont été soulevées, il y a lieu de considérer que l'expert en a tenu compte dans son choix de remise en état et que la solution proposée ne contrevient pas à ces contraintes, à défaut d'autres éléments probants convaincants contraires.

L'expert ayant évalué le coût de réfection des fissurations ensemble avec la remise en état des ruissellements à la somme de 6.516,90 TTC, c'est à juste titre que les juges de première instance ont accordé à PERSONNE2.) le montant de 3.000,- € évalué *ex aequo et bono* compte tenu des éléments de la cause, à titre de réparation des seuls ruissellements, avec les intérêts légaux à compter du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Façade latérale droite*

PERSONNE1.) estime que les désordres seraient imputables à la société SOCIETE1.) S.A. et à la société SOCIETE2.) S.A.. Il entend se décharger de toute responsabilité par les fautes commises par les autres intervenants, au motif que la pose d'un solin et une pente correcte relèveraient de la compétence élémentaire d'un entrepreneur spécialisé.

A titre subsidiaire, il conteste le montant réévalué réclamé par PERSONNE2.), qui serait supérieur au coût de réfection retenu par l'expert.

Le maître de l'ouvrage reproche à l'architecte une faute dans le suivi du chantier, en ce que le décapage complet des enduits n'aurait pas été réalisé et une erreur de conception pour absence de solin et défaut de pente du solin au niveau de la verrière, engageant sa responsabilité.

L'architecte ne saurait se décharger de cette responsabilité et devrait supporter les coûts de réfection réactualisés de 18.361,80 € TTC, suivant devis PERSONNE3.).

La Cour constate qu'il résulte du rapport d'expertise que « *des fissures dans l'enduit de la façade sont visibles à une distance de plus de 10 mètres et que leur ouverture est supérieure à 0,3 mm, de sorte que l'enduit se sera décollé suite à des infiltrations d'eau au travers de ces fissures* » et « *En partie basse, contre la toiture du voisin et contre le solin en zinc au niveau de la verrière arrière, il est clair au soussigné que le crépi se détache du fait des remontées capillaires dans celui-ci. L'ensemble des dommages visibles sont tels que la surface totale de la façade pignon devra être refaite* ». « *Le soussigné explique que la façade pignon est orienté vers l'ouest. Cette façade est donc battue par les vents et les pluies, de sorte qu'elle est beaucoup plus sollicitée que la façade avant par exemple. Selon le soussigné, cette exposition explique l'état important d'endommagement de cette façade* ».

Suivant les conclusions de l'expert la façade prévue et réalisée ne correspond pas aux exigences d'une façade orientée vers l'ouest et présente des désordres générés par la mauvaise pose du solin, ce que l'architecte aurait dû relever dans l'exécution de sa mission de surveillance.

L'architecte étant intervenu dans la réalisation de ces ouvrages dans le cadre de sa mission de conception et de direction générale de l'exécution du projet, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que sa responsabilité se trouve engagée pour ces désordres constatés.

L'architecte ne saurait se décharger par une éventuelle faute de la société SOCIETE2.) S.A. ou de la société SOCIETE1.) S.A., entreprises spécialisées exécutantes, à défaut de preuve suffisante compte tenu des éléments du dossier d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure.

Suivant le rapport KINTZELE, les coûts de réfection se seraient élevés en 2017 à la somme de 9.308,52 € PERSONNE2.) verse un devis réévalué de la société PERSONNE3.) du 23 avril 2021, sur base duquel il a obtenu suivant le jugement entrepris la somme de 13.538,58 € qu'il entend voir réactualiser au montant de 18.361,80 €TTC.

Comme il s'agit d'une offre concrète avec des prix réévalués d'une entreprise spécialisée pour la réalisation des travaux de réfection préconisés par l'expert et

comme il ne résulte pas à suffisance de droit des éléments de la cause que l'offre ne serait pas justifiée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu la somme de 13.538,58 €

Compte tenu de l'évolution des prix, il y a lieu de réactualiser ce montant suivant l'indice du coût de la construction du premier semestre 2024, l'architecte ne formulant pas de contestations spécifiques à cet égard.

Par réformation du jugement entrepris, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à la somme de 18.361,80 €TTC, avec les intérêts à compter du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Désordres affectant les travaux de toiture - zinguerie*

L'architecte avance que le désordre serait imputable à la société SOCIETE2.) S.A., sinon il entend se dégager de cette responsabilité par la faute de la prédite société qui aurait failli à l'exécution d'un ouvrage banal ne requérant qu'une compétence élémentaire.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs en ce qui concerne la responsabilité retenue dans le chef de l'architecte.

Il sollicite sa condamnation à la somme réévaluée de 26.249,21 €suivant devis PERSONNE4.).

La Cour relève qu'il résulte du rapport d'expertise que « *les gouttières doivent avoir une pente minimale de 5mm/mètre courant pour évacuer facilement les eaux de pluie. La gouttière présente ici ne respecte pas cette prescription. A partir de la facture 10515 de la partie SOCIETE2.), le soussigné comprend que la charpente avait effectivement été rehaussée pour intégrer une isolation thermique de 18 centimètres en toiture. Le soussigné estime donc qu'il était tout à fait possible à la partie SOCIETE2.) de poser une gouttière avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation de l'eau vers la descente. Le soussigné considère donc que la gouttière est à refaire. En plus des différentes soudures déchirées responsables pour des entrées d'eau dans le bâtiment, le soussigné relève encore au niveau de la couverture en zinc le long du pignon gauche qu'il manque un système de ventilation de la sous-face du zinc sur la partie avant, entre la façade avant et la cheminée [...].* »

Compte tenu des conclusions de l'expert, il y a lieu de constater que l'architecte a participé à l'ouvrage affecté des désordres ci-avant constatés par l'expert dans l'exécution de sa mission de conception et de surveillance. C'est partant à juste titre, par adoption des motifs, que les juges de première instance ont retenu sa responsabilité.

L'architecte ne saurait se décharger par une éventuelle faute de la société SOCIETE2.) S.A., entreprise spécialisée exécutante, à défaut de preuve suffisante

par les éléments du dossier d'une cause étrangère présentant les caractéristiques de la force majeure.

Suivant le rapport KINTZELE, les coûts de réfection se seraient élevés en 2017 à la somme de 6.867,90 € PERSONNE2.) verse un devis réévalué de la société PERSONNE4.) du 18 mai 2021, en vertu duquel la somme de 19.354,14 € lui a été accordée en première instance. Le maître de l'ouvrage entend voir réactualiser sa demande à la somme de 26.249,21 € TTC.

Le devis étant une offre concrète avec des prix réévalués d'une entreprise spécialisée pour la réalisation des travaux de réfection préconisés et comme il ne résulte pas à suffisance de droit des éléments de la cause que l'offre ne serait pas justifiée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu la somme de 19.354,14 €

Compte tenu de l'évolution des prix, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de réactualiser ce montant suivant l'indice du coût de la construction du premier semestre 2024 à la somme de 26.249,21 € TTC, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 juin 2017 jusqu'à solde, l'architecte ne formulant pas de contestations spécifiques à cet égard.

- *Désordres affectant la fenêtre d'artiste*

PERSONNE2.) estime que les problèmes d'humidité relèveraient d'une erreur de conception ou de surveillance dans le chef de l'architecte, en ce que ce dernier aurait relevé dans un rapport de chantier du 20 mars 2007 des infiltrations du côté droit bas de la fenêtre d'artiste.

Il évalue le coût de remise en état réactualisé à la somme de 8.148,33 € TTC.

L'architecte conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce que le maître de l'ouvrage a été débouté de ce point de sa demande.

Sinon, en ordre subsidiaire, il conteste le montant réclamé à titre de réfection.

La Cour relève que l'expert KINTZELÉ a indiqué être « *d'avis que les problèmes d'humidité rencontrés dans les deux angles inférieurs de la fenêtre d'artiste ne sont pas dus à des infiltrations en provenance de l'extérieur, mais plutôt à de la condensation qui se crée entre les profilés supports de la fenêtre et les fermes de la charpente* ».

S'il était mentionné dans un rapport de chantier du 20 mars 2007 que « *infiltration côté droit bas de la fenêtre d'artiste. SOCIETE2.) demande de laisser en attente afin de vérifier si le problème persiste* », il n'est pas établi qu'il s'agit du même désordre que celui relevé par l'expert KINTZELE qui disposait de l'ensemble du dossier du chantier.

Il s'y ajoute que l'expert judiciaire exclut qu'il s'agisse d'infiltrations et conclut à un problème de condensation.

A défaut d'autres éléments convaincants, c'est à bon droit que le Tribunal a retenu qu'il n'est pas établi que les désordres en question résulteraient d'une erreur de conception imputable à l'architecte ni d'un défaut de surveillance durant l'exécution des travaux par ce dernier. Son intervention dans le désordre ne résultant pas à suffisance de droit de la cause, sa responsabilité ne peut être retenue.

- *Désordres affectant le meuble bibliothèque, l'isolation thermique et le zinc*

PERSONNE1.) estime que les défauts incomberaient à la société SOCIETE2.) S.A. et il entend s'exonérer de cette responsabilité au motif que l'application d'une isolation relèverait de la compétence élémentaire et de la technique propre et courante de l'entrepreneur.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a été retenu que la défaillance de l'isolation ACTIS incombe à l'architecte pour avoir manqué à son obligation de conception et de surveillance. Le maître de l'ouvrage augmente sa demande en réparation au montant de 6.698,60 €TTC.

La Cour constate qu'il résulte des conclusions de l'expert que « *l'isolant thermique mince ACTIS est inefficace, comme le démontre par ailleurs la thermographie réalisée. Une condensation importante se développe donc sur les surfaces les plus froides en sous-face du pare-vapeur et finit par couler sur l'habillage en plâtre au-dessus du meuble bibliothèque. Il est, selon le soussigné, nécessaire de renforcer l'isolation thermique dans tout l'espace derrière le meuble bibliothèque* ».

Comme l'architecte intervient dans la détermination des choix des matériaux adaptés aux lieux à rénover et doit veiller à la bonne exécution des travaux, il a failli à ses obligations de conception et de direction générale du chantier. Etant intervenu dans la production du désordre, il en est responsable.

Tel qu'il est précisé ci-avant la seule banalité des travaux à exécuter et une éventuelle faute dans le chef de l'exécutant ne sauraient exonérer l'architecte, en l'absence de preuve qu'elle a été imprévisible, irrésistible et insurmontable à l'architecte.

Le montant réclamé réactualisé par PERSONNE2.) n'étant pas contesté et pour le surplus documenté par les éléments du dossier, il y a lieu d'accorder au maître de l'ouvrage, par réformation du jugement entrepris la somme de 6.698,60 €TTC, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Désordres affectant la poutre arrière et l'isolation thermique de la toiture*

PERSONNE1.) conteste toute erreur de conception dans son chef, au motif que le désordre incomberait à la société SOCIETE2.) S.A..

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs, sauf à réactualiser les coûts de réparation à la somme de 1.691,55 €TTC.

La Cour relève que l'expert a conclu que « *le pare-vapeur aurait dû être posé par la partie SOCIETE2.) alors que c'est cette dernière qui a réalisé cette opération pour tout le reste de la toiture* ».

L'architecte ayant été chargé de la conception du projet suivant les règles de l'art et de la surveillance de la bonne exécution des travaux, PERSONNE1.) a failli à ces obligations. Son intervention dans la genèse de ce désordre engage sa responsabilité de laquelle il ne s'est pas exonéré par la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.) S.A. qui revêtirait les caractéristiques de la force majeure.

L'architecte ne formulant pas de contestations spécifiques quant au coût de remise en état réactualisé réclamé, la demande de PERSONNE2.) est à déclarer fondée, par réformation du jugement, pour le montant de 1.691,55 €TTC, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Désordres affectant la porte d'accès au jardin*

Il a été constaté par le Tribunal que les coulées d'eaux de pluie s'infiltrant sous la porte d'accès au jardin ne sont pas imputables à la société SOCIETE2.) S.A. comme il n'est pas établi qu'elle a exécuté ces travaux. Mais la responsabilité de l'architecte a été retenue pour faute de conception et il a été condamné au montant actualisé de 2.799,72 €

PERSONNE1.) ne formule pas de moyen spécifique dans ses conclusions de synthèse à cet égard.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris, sauf à réactualiser le coût de remise en état à la somme de 3.797,14 €TTC.

La Cour se rapporte aux développements des juges de première instance, qu'elle fait siens, pour confirmer que la responsabilité de l'architecte se trouve engagée pour le désordre constaté par l'expert KINTZELE.

La réactualisation du coût de remise en état n'étant pas contestée par des observations spécifiques, il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, d'allouer la somme de 3.797,14 € à PERSONNE2.), avec les intérêts au taux légal à partir du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Frais annexes en rapport avec les travaux de réparation*

PERSONNE2.) réclame actuellement, par réformation du jugement, un montant réactualisé de 20.266,19 €TTC comprenant :

- frais d'installation chantier suivant devis SOCIETE7.) : 1.083,01 €;
- heures de régie pour petits travaux et imprévus suivant devis PERSONNE4.) : 3.094,30 €;
- frais de coordination de chantier par un architecte (15% du montant total du coût des travaux de réparation) : 16.088,88 €

Le maître de l'ouvrage estime que, dans le cadre de la réparation intégrale des préjudices causés, ces frais annexes s'imposeraient, compte tenu de l'ampleur des travaux de remise en état et des contraintes d'autorisation imposées par la Police des bâtisses de la ADRESSE8.) dans une zone protégée et classée UNESCO.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs, en ce qu'ils ne seraient pas justifiés par rapport aux frais retenus par l'expert.

A titre subsidiaire, il conteste les montants réclamés.

La Cour relève que l'expert a, dans le cadre de l'exécution de la mission lui confiée, énuméré les travaux nécessaires à la réfection des désordres qu'il a constatés et il les a chiffrés.

Les travaux dont le paiement est réclamé par PERSONNE2.) sous « frais annexes » n'ont pas été retenus par l'expert judiciaire. Leur nécessité n'est partant pas justifiée à suffisance de droit par les éléments du dossier, même si on prend en considération l'ampleur des travaux de réparation et le fait que l'immeuble se situe dans une zone classée.

Le jugement est partant à confirmer, par adoption des motifs, en ce que PERSONNE2.) a été débouté de ce chef de sa demande.

- *Indemnisation d'une perte de jouissance*

PERSONNE2.) a interjeté appel incident pour réclamer à titre de perte de jouissance déjà subie la somme de 32.500,- € et à titre de désagrément pendant les travaux de réparation le montant de 65.000,- €

Il donne à considérer que sa famille subirait depuis plus de 15 ans les désordres affectant la maison tels qu'ils résultent des photos versées, générant même un risque pour la santé comme il a été constaté par le Ministère de la santé.

Suivant le maître de l'ouvrage, la maison serait indisponible pendant les travaux de réfection compte tenu de leur envergure.

L'architecte s'oppose à la demande au motif que le dommage devrait s'apprécier *in concreto* et ne pourrait être évalué *ex aequo et bono*. En l'espèce, le préjudice pour trouble de jouissance ne serait pas établi, la maison n'étant pas inhabitable, et aurait été écarté par l'expert judiciaire. Il conteste toute faute dans son chef et lien causal.

Le prétendu trouble que PERSONNE2.) subirait pendant les travaux de réfection serait, par ailleurs, hypothétique et futur.

PERSONNE1.) entend, en outre, se prévaloir de l'article 1150 du Code civil concernant les dommages prévisibles et estime que les troubles allégués n'auraient pas été envisageables lors de la conclusion du contrat.

La Cour relève que c'est à juste titre que les juges de première instance ont rappelé que l'indemnité pour troubles de jouissance peut être réclamée, en cas de malfaçons affectant un immeuble, pour les privations de jouissance de celui-ci pendant le temps de la remise en état, par exemple lorsqu'il est temporairement inhabitable, ou si les réparations sont d'une envergure telle que le propriétaire qui continue à y habiter est sérieusement incommodé. L'indemnité pour troubles de jouissance réparant ainsi la privation effective de la disponibilité de la chose durant son endommagement, elle constitue un préjudice matériel. Les tracasseries de toutes sortes engendrées par cette indisponibilité et les démarches que la victime doit effectuer pour parvenir à l'effacement de son préjudice constituent un préjudice d'ordre moral (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasirisie LUXEMBOURGEOISE, Ed. 2014, numéro 1174, p. 1145).

Contrairement à ce qui est avancé par l'architecte, des troubles de jouissance consécutifs à des travaux de réfection ne sont pas à considérer comme étant imprévisible au sens de l'article 1150 du Code civil. (Civ. 1re, 5 juill. 1956, D. 1956. 719 ; 13 mars 1973, D. 1973. IR 98).

Il convient de relever que l'expert Gilles KINTZELE a constaté que la douche du premier étage était inutilisable de 2007 à 2010, que la maison a été louée pendant cette période et qu'une perte de loyer n'a pas été démontrée. Il en a conclu qu'il n'y a pas de perte de jouissance.

A défaut par le maître de l'ouvrage d'avoir établi une autre privation effective de disponibilité de la maison durant son endommagement, il ne peut réclamer une indemnisation pour préjudice matériel.

Comme il est cependant indéniable que ce dernier a dû entamer d'importantes démarches depuis 2016 pour parvenir à la réparation des désordres ci-avant relevés, désordres dont la responsabilité de l'architecte dans leur genèse a été retenue, à savoir action en référé pour la nomination d'un expert, opérations d'expertise, demande judiciaire au fond pour obtenir la réfection, il y a de lui allouer, par réformation du jugement entrepris, la somme évaluée *ex aequo et bono* de 4.000,- € à titre de préjudice moral subi.

En ce qui concerne la demande en indemnisation du préjudice découlant des travaux de remise en état futurs, c'est à juste titre que les juges de première instance ont relevé que le préjudice futur peut donner lieu à indemnisation à condition qu'il soit suffisamment établi, qu'il apparaisse comme la prolongation certaine d'un état des choses actuel et comme étant susceptible d'évaluation.

Il résulte des développements qui précèdent que des travaux de réfection doivent être entrepris pour remédier aux désordres affectant l'immeuble. Ces travaux vont entraîner des inconvénients dans le chef de PERSONNE2.), compte tenu du fait que les réparations doivent être effectuées à différents endroits de la maison, sont d'une importance certaine et qu'il est prévisible qu'elles prennent un temps non négligeable. C'est partant à bon droit que le Tribunal lui a accordé une indemnisation pour préjudice moral, qu'il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono*, eu égard aux éléments de la cause et par réformation du jugement entrepris, à la somme de 4.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2017 jusqu'à solde.

- *Remboursement des frais d'expertise*

L'architecte conclut à se voir décharger de la condamnation aux frais d'expertise KINTZELE, au motif que les désordres ne lui seraient pas imputables.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

La Cour estime, compte tenu des responsabilités retenues dans le chef de PERSONNE1.) et de l'utilité de la mesure d'instruction ordonnée pour la détermination des désordres, de leur cause et de leur imputabilité, que c'est à bon droit que le Tribunal l'a condamné à supporter les honoraires de l'expert judiciaire.

- *Remboursement des frais d'avocat*

PERSONNE2.) réclame, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de l'architecte au paiement des frais d'avocat exposés, à savoir la somme de 38.268,96 € en application des articles 1792, 2270, 1134 ss, 1382 et 1383 du Code civil.

Il avance que les honoraires d'avocat devraient être considérés comme faisant partie du préjudice subi en raison des désordres affectant l'immeuble et qu'il aurait droit au remboursement de ces frais à titre de réparation intégrale du préjudice subi.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de cette demande, au motif que le maître de l'ouvrage aurait sollicité ce remboursement en première instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et non sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En ordre subsidiaire, il conteste toute faute dans son chef qui serait en lien causal avec le préjudice allégué ainsi que quantum réclamé.

La Cour relève que la demande en paiement des frais d'avocat a été formulée par PERSONNE2.) en première instance, seul l'ordre de subsidiarité des bases légales invoquées a changé en appel.

La demande n'est partant pas à considérer comme étant nouvelle au sens de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

S'il a été retenu par un arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012 que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et que les frais et honoraires d'avocat pouvaient donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure, il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, il n'est pas établi à suffisance de droit par les éléments de la cause que les honoraires dont le remboursement est actuellement réclamé étaient prévisibles au moment de la conclusion du contrat, qu'ils sont en lien direct avec les inexécutions constatées et qu'ils sont justifiés. Il s'y ajoute que les prestations mises en compte ne sont pas suffisamment spécifiées par les mémoires versés.

- *Indemnité de procédure*

PERSONNE2.) réclame, par réformation du jugement entrepris, l'allocation d'une indemnité de procédure de 7.500,- € pour la première instance et 5.000,- € pour l'instance d'appel.

Comme il serait inéquitable de laisser à la seule charge du maître de l'ouvrage les sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens, c'est à bon droit qu'une indemnité de 4.000,- € lui a été allouée pour la première instance sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la même somme lui est accordée pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) ayant succombé à ses moyens, c'est à bon droit qu'il a été débouté de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance et il n'y a pas lieu de lui allouer une telle indemnité pour l'instance d'appel.

Il en est de même pour les demandes des sociétés SOCIETE4.) S.à r.l., SOCIETE2.) S.A. et SOCIETE1.) S.A..

- *L'action en garantie de la société SOCIETE2.) S.A.*

La société SOCIETE2.) S.A. sollicite à être tenue quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre pour les défauts de conception et de direction générale du chantier de l'architecte en ce qui concerne les travaux de zinguerie, la fenêtre d'artiste, le meuble bibliothèque, l'isolation thermique, la poutre arrière et l'isolation thermique de la toiture.

L'architecte soulève l'irrecevabilité de cette demande pour être nouvelle.

Sinon, il estime qu'il n'y aurait pas de relation contractuelle entre les parties, sinon que la société SOCIETE2.) S.A. ne pourrait se décharger de ses propres responsabilités ou turpitudes sur l'architecte.

La Cour relève que conformément aux conclusions de PERSONNE1.) et aux dispositions de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, qui n'admet en appel comme demande nouvelle que les demandes en compensation ou en défense à l'action principale, il y a lieu de déclarer l'action en garantie de la société SOCIETE2.) S.A. irrecevable pour avoir été introduite pour la première fois au cours de l'instance d'appel.

- *Frais et dépens*

En raison de l'issue de la présente affaire, c'est à bon droit que l'architecte a été condamné aux frais et dépens, avec distraction au profit de Me Robert LOOS, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit qu'il n'y a pas lieu d'écarter les conclusions de la société SOCIETE4.) S.à r.l. du 9 novembre 2023,

déclare l'appel principal de PERSONNE1.) et l'appel incident de PERSONNE2.) recevables,

déclare les appels incidents de la société SOCIETE1.) S.A., de la société SOCIETE2.) S.A. et de la société SOCIETE4.) S.à r.l. irrecevables,

déclare l'action en garantie de la société SOCIETE2.) S.A. irrecevable,

dit l'appel principal de PERSONNE1.) non fondé,

dit l'appel incident de PERSONNE2.) partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) les montants de 2.918,74 € 2.434,19 € 17.291,17 € 23.866,81 € 9.631,17 € 18.361,80 € 26.249,21 € 6.698,60 € 1.691,55 € 3.797,14 € 4.000,- € et de 4.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 15 juin 2017 jusqu'à solde,

confirme le jugement du 8 juillet 2022 pour le surplus et pour autant qu'il a été entrepris,

déboute PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) S.A., la société SOCIETE2.) S.A. et la société SOCIETE4.) S.à r.l. de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 4.000,- €pour l'instance d'appel,

frais masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose à PERSONNE1.), avec distraction au profit de Me Robert LOOS, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.