

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 10/26 - IX - COM

**Audience publique du vingt-huit janvier deux mille vingt-six**

Numéro CAL-2023-00473 du rôle

Composition:

Danielle POLETTI, président de chambre,  
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,  
Daniel LINDEN, conseiller,  
Jil WEBER, greffier assumé.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés à Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonction,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 15 mars 2023,

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

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

**intimée** aux termes du prédit exploit PERSONNE2.) de Luxembourg du 15 mars 2023,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## **L A C O U R D ' A P P E L :**

### **Exposé du litige**

En résumé, le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.) à l'indemnisation des désordres affectant sa maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), qu'elle a acquise suivant vente en état futur d'achèvement du 16 juin 2015 auprès de SOCIETE1.) qui en a également été le constructeur.

Constatant de nombreux désordres après avoir pris possession de ladite maison, PERSONNE1.) assigna SOCIETE1.) par acte d'huissier de justice du 7 mai 2019 en référé expertise devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg. Par ordonnance de référé n° 2019TALREFO/00316 du 10 juillet 2019, le juge des référés ordonna une expertise judiciaire contradictoire et nomma à ces fins PERSONNE3.). Le 4 mars 2021, l'expert déposa son rapport d'expertise. Il releva des désordres affectant les menuiseries extérieures et la pose des carrelages ; des infiltrations au niveau du balcon ; une pose inesthétique du dallage sur le balcon ; de l'humidité dans la sous-structure du sentier d'accès extérieur et dans le mur de soutènement adjacent ; de l'humidité dans le mur de soutènement entre propriétés et des tablettes de recouvrement non-conformes ; une fissuration dans la basse façade au coin gauche de la façade avant ; de l'humidité dans les socles de façade ; l'endommagement de l'escalier métallique, côté postérieur ; des désordres au niveau du système de canalisation, des regards de visite, du système de drainage et de l'écoulement qui serait non-conforme ; ainsi qu'une rigole mal entretenue. Il évalua le coût des travaux de remise en état à 90.142,65 euros et les moins-values à 3.000.- euros.

SOCIETE1.) n'ayant pas procédé aux travaux de remise en état conformément à ses attentes, PERSONNE1.), en se basant sur les conclusions du rapport d'expertise, l'assigna le 1<sup>er</sup> mars 2022 par exploit d'huissier de justice devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir condamner SOCIETE1.), d'une part, au paiement (i) d'un montant de 90.142,65 euros au titre de dommages et intérêts pour la remise en état des désordres affectant sa maison, (ii) d'un montant de 3.000.- euros au titre de la moins-value constatée par l'expert, (iii) d'un montant de 5.000.- euros au titre d'indemnité pour défaut de jouissance partiel de la maison pendant les travaux de réfection à venir et les inconvénients y relatifs ; d'autre part, (iv) à fournir l'intégralité des certificats

« SOCIETE2.) » et fiches dûment complétées en vue de l'obtention de primes étatiques endéans un délai de quinzaine à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'astreinte de 1.000.- euros par jour de retard, ainsi qu'au paiement (v) d'un montant de 15.000.- euros au titre d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et (vi) des frais et dépens de l'instance, y compris des frais d'expertise d'un montant de 15.519,87 euros.

A l'appui de sa demande, elle fit valoir que suivant acte notarié de vente de terrain et vente en état futur d'achèvement du 16 juin 2015, SOCIETE1.) lui aurait vendu un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE3.), ainsi qu'un immeuble en état futur d'achèvement complet à ériger sur ledit terrain ; qu'un procès-verbal de réception des travaux aurait été établi le 24 février 2017, constatant un certain nombre de désordres ; qu'après avoir pris possession de l'immeuble elle aurait constaté des désordres supplémentaires qu'elle aurait communiqués à SOCIETE1.) ; que le rapport d'expertise relèverait une exécution non conforme aux règles de l'art des travaux réalisés par SOCIETE1.) ainsi que le coût des travaux de remise en état s'élèverait à un montant de 90.142,65 euros TTC et le montant des moins-values à 3.000.- euros.

La demande fut basée à titre principal sur les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil ; subsidiairement sur les articles 1792 et 2270 du Code civil ; plus subsidiairement sur toute autre base contractuelle ; et en dernier ordre de subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'appui de sa défense, SOCIETE1.) invoqua qu'après son emménagement, PERSONNE1.) aurait mis en avant de prétendus désordres affectant la maison, de sorte qu'une expertise judiciaire aurait été ordonnée ; que des visites sur place auraient eu lieu, d'abord entre les parties, puis avec l'expert ; que SOCIETE1.) serait intervenue pour régler les prétendus désordres alors que n'auraient été en cause que des défauts insignifiants et qu'après dépôt du rapport, PERSONNE1.) aurait attendu un an pour introduire une procédure au fond sous le régime de la mise en état simplifiée.

Elle soutint, à titre principal, que le montant réclamé par PERSONNE1.) sur base du rapport d'expertise ne serait pas justifié du fait que les dégâts mineurs constatés auraient été réparés par SOCIETE1.) ; à titre subsidiaire, que les désordres actés par l'expert seraient prescrits en vertu de la prescription biennale prévue aux articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil ; plus subsidiairement, que lesdits désordres ne seraient ni prouvés, ni offerts en preuve, l'expert SOCIETE3.) ayant fait preuve d'un manque d'objectivité flagrant ; qu'il y aurait lieu, afin de rétablir l'objectivité, à titre subsidiaire mais avant tout jugement au fond, d'organiser une visite des lieux en présence des parties et du tribunal ; qu'une telle visite permettrait au tribunal de constater la conformité aux règles de l'art des travaux de construction réalisés par SOCIETE1.) ; qu'il y aurait lieu, si certains vices devaient être constatés, de réduire le montant réclamé à de plus justes proportions ; que la demande indemnitaire devrait être rejetée, le principe étant la réparation en nature ; qu'une telle réparation serait possible en l'espèce ; que PERSONNE1.)

n'expliquerait pas en quoi consisterait son préjudice pour perte de jouissance, la maison ayant été réceptionnée et habitée pendant plusieurs années ; enfin que les certificats et fiches réclamés par PERSONNE1.) lui auraient été remis.

Elle s'opposa encore au paiement de l'indemnité de procédure, aux frais et dépens de l'instance et réclama une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens.

Par jugement contradictoire n° 2023TALCH10/00016 du 27 janvier 2023, le tribunal, siégeant en matière civile, a déclaré la demande recevable ; a déclaré fondée la demande tendant à une réparation par équivalent ; a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 90.495,50.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022, jusqu'à solde ; a déclaré non fondée la demande de SOCIETE1.) tendant à voir ordonner une visite des lieux en présence du tribunal ; a déclaré fondée la demande tendant à la remise sous peine d'astreinte de l'intégralité des certificats « SOCIETE2.) » et des fiches dûment complétés ; a condamné SOCIETE1.) à remettre à PERSONNE1.) l'intégralité des certificats « SOCIETE2.) » et des fiches, dûment complétées par SOCIETE1.), endéans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard ; a plafonné l'astreinte au montant de 50.000.- euros ; a déclaré fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice pour perte partielle de jouissance de sa maison ; a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000.- euros de ce chef ; a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; a rejeté la demande de SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure ; a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement ; a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir relevé qu'il ne se départirait de l'avis de l'expert judiciaire que s'il résultait d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que l'expert n'aurait pas rempli sa mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, ou que ses conclusions étaient erronées, et qu'il évaluerait chaque désordre retenu et évalué dans le rapport d'expertise à la lumière de ces principes, a rejeté la demande de SOCIETE1.) de voir ordonner une visite des lieux en présence du tribunal, celui-ci ne disposant pas des compétences techniques pour vérifier la conformité des travaux réalisés aux règles de l'art.

Rappelant encore le régime applicable en matière de vente d'immeuble à construire, et plus précisément la teneur des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil instituant un régime dérogatoire au droit commun en ce qui concerne la garantie des vices, le tribunal a relevé qu'en l'espèce les travaux ont été réceptionnés le 24 février 2017 suivant document signé entre parties, comportant une énumération des travaux et tâches encore à réaliser et que les délais de garanties ont dès lors commencé à courir à compter de cette date, exception faite de ceux qui ont fait l'objet de réserves dans le procès-verbal de

réception. Le tribunal a ensuite examiné chacun des désordres invoqués par PERSONNE1.).

Les juges de première instance ont retenu que les étincelles, égratignures et taches constatées sur les vitres, portes fenêtres et bancs de fenêtres constituaient des vices apparents, dès lors qu'ils avaient été mentionnés dans les réserves à la réception ou dénoncés par courrier recommandé du 18 mars 2017, et que le rapport d'expertise, qui les qualifiait de désordres minimes pris isolément, ne permettait pas de conclure à l'existence d'un seuil de tolérance excluant toute indemnisation. Ils ont en conséquence entériné la moins-value globale de 1.000.- euros proposée par l'expert.

Ils ont également jugé que la demande relative à l'absence d'étanchéité à l'air de dix éléments de menuiserie extérieure n'était pas prescrite et que ces désordres, affectant l'isolation de la maison, étaient de nature à porter atteinte au gros ouvrage, de sorte que la responsabilité décennale du constructeur était applicable. Ils ont dès lors entériné le coût de remise en état fixé par l'expert à 7.500.- euros.

Les juges ont encore entériné la moins-value de 100.- euros retenue par l'expert au titre des égratignures, légères dégradations et dérèglages du portail de garage, ce désordre constituant un vice apparent mentionné lors de la réception.

Concernant les infiltrations au niveau du balcon, le tribunal a retenu que le rapport d'expertise reposait sur des constatations objectives, que SOCIETE1.) n'avait pas remédié au désordre reconnu et qu'elle n'avait pas réalisé une étanchéité conforme aux règles de l'art. Il a dès lors entériné le coût de réfection du balcon évalué à 8.900.- euros et a estimé qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur le désordre relatif à la pose inesthétique du dallage.

Les juges ont encore entériné le coût de 19.400.- euros proposé par l'expert pour remédier à l'humidité dans la sous-structure du sentier d'accès extérieur et celui de 8.900.- euros pour remédier à l'humidité dans le mur de soutènement adjacent à la maison, en relevant que la réalité de ces désordres avait été constatée par l'expert et qu'aucune intervention de SOCIETE1.) pour y remédier n'avait été établie.

Ils ont en revanche déclaré non fondée la demande relative à l'humidité dans le mur de soutènement entre propriétés et aux tablettes de recouvrement non conformes, au motif que ces éléments appartenaient à la propriété voisine et ne concernaient pas les travaux de construction de la maison de PERSONNE1.), et que le rapport d'expertise se bornait à proposer des remèdes au niveau de la façade. La demande a également été rejetée sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, faute de preuve d'un préjudice déjà établi.

Ils ont également déclaré non fondée la demande relative aux désordres affectant le carrelage, la jugeant prescrite.

S'agissant de la fissuration dans la basse façade au coin gauche de la façade avant, le tribunal a retenu que ce désordre affectait le gros ouvrage en ce qu'il concernait la façade de l'immeuble et était de nature à engendrer des infiltrations, et a entériné le montant de 280.- euros proposé par l'expert, nonobstant la précision selon laquelle ce chiffrage était conditionné par une réfection parallèle de la façade.

Il a également retenu le montant de 370.- euros pour le désordre relatif à l'humidité dans les socles de façade, au motif que ce désordre affectait la façade de la maison et engendrait un taux d'humidité important, de sorte qu'il concernait le gros ouvrage, sans qu'il y ait lieu de modifier ce montant malgré les réserves formulées par l'expert quant à une éventuelle exécution parallèle de travaux.

Les juges ont encore entériné la moins-value de 300.- euros proposée par l'expert pour l'endommagement de l'escalier métallique côté postérieur, ce désordre constituant un vice apparent dénoncé lors de la réception.

Ils ont enfin entériné le montant de 28.100.- euros retenu par l'expert au titre des désordres affectant le système de canalisation, en relevant que SOCIETE1.) n'avait pas établi que l'expert se serait trompé dans son analyse ni que la solution préconisée ne pourrait être mise en œuvre, et que la conformité des prestations du sous-traitant aux stipulations contractuelles était sans incidence sur la conformité de l'ouvrage aux règles de l'art. S'agissant du système de drainage, ils ont confirmé l'analyse de l'expert et entériné le montant de 2.700.- euros au titre des travaux nécessaires pour remédier aux vices de conception et de réalisation constatés, en précisant que le mur de soutènement était sans incidence sur les problèmes de drainage.

Pour déclarer fondée la demande de réparation par équivalent de PERSONNE1.) et ainsi rejeter la demande de SOCIETE1.) à une réparation en nature, le tribunal, après avoir rappelé que la réparation en nature est le principe et la réparation par équivalent l'exception, a relevé que la réparation en nature peut s'avérer impossible en raison du refus du débiteur, alors même que la réparation en nature est réalisable ; qu'en l'espèce SOCIETE1.) avait été invitée, au cours de l'expertise, à procéder à la remise en état des désordres constatés par l'expert ; que dans son rapport l'expert a constaté l'inefficacité des interventions réalisées par SOCIETE1.) ; enfin que les relations entre parties étaient conflictuelles au vu des contestations de SOCIETE1.) par rapport à la réalité même des désordres et des conclusions de l'expert.

Le tribunal a en conséquence déclaré fondée la demande en indemnisation de PERSONNE1.) au titre des différents désordres, retenus sur base du rapport d'expertise et du chiffrage effectué par l'expert, pour un total de 90.495,50 euros et condamné SOCIETE1.) au paiement de ce montant, augmenté des intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022, date de l'introduction de la demande en justice, jusqu'à solde.

Pour condamner ensuite SOCIETE1.) à remettre à PERSONNE1.) l'intégralité des certificats « SOCIETE2.) » et des fiches, dûment complétés par SOCIETE1.), sous peine d'une astreinte, le tribunal a jugé qu'il résultait du procès-verbal de réception du 24 février 2017 indiquant notamment des réserves émises par PERSONNE1.), qu'à la date dudit procès-verbal, les certificats « SOCIETE2.) » et les fiches dûment complétées n'avaient pas encore été remises ; que SOCIETE1.) ne contestait pas s'être engagée à remettre à PERSONNE1.) les documents demandés, puisqu'elle prétendait les lui avoir remis, mais qu'elle ne rapportait pas la preuve de l'avoir effectivement fait.

Pour allouer enfin ex aequo et bono une indemnité de 1.000.- euros à PERSONNE1.) au titre du préjudice pour perte de jouissance partielle de sa maison, le tribunal a retenu que les travaux concernaient essentiellement l'extérieur et le sous-sol, et que si les pièces à vivre les plus essentielles n'étaient pas affectées, les travaux en question engendreraient néanmoins une perte de jouissance partielle pour les occupants.

Au vu de l'issue de l'instance, le tribunal a alloué à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 3.000.- euros et rejeté la demande de SOCIETE1.) pour une telle indemnité.

La demande de PERSONNE1.) de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement a finalement été rejetée, aucune des conditions de l'octroyer n'était donnée au vu des circonstances de la cause. Compte de l'issue du litige, SOCIETE1.) a été condamnée à supporter les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise judiciaire.

Par exploit du 15 mars 2023, SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 27 juin 2025, puis l'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 17 décembre 2025. Tel que prévu par la loi, les parties ont renoncé à plaider l'affaire, de sorte qu'elle a été prise en délibéré sans plaidoiries, les fardes de procédures ayant été déposées antérieurement à l'audience. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

## **Discussion**

Suivant le dernier état de ses conclusions, modifiant la teneur de son acte d'appel, SOCIETE1.) fait valoir que le jugement déféré n'est plus entrepris concernant l'évaluation du désordre relatif (i) aux étincelles, égratignures et taches sur les vitres, porte fenêtres et banc de fenêtre ; (ii) à la fissuration dans la basse façade au coin gauche de la façade avant ; (iii) à l'humidité dans les socles de façade ; (iv) à l'escalier métallique, ainsi que concernant la moins-value de 1.500.- euros proposée par l'expert au titre du désordre relatif à la pose des carrelages dans le cas où la prescription de la demande de PERSONNE1.) n'était pas confirmée.

L'appelante demande néanmoins à la Cour, par réformation du jugement entrepris, de la décharger de la condamnation à payer (i) une indemnité de 7.500.- euros au titre de la non-étanchéité à l'air des éléments de la menuiserie extérieure, (ii) une indemnité de 8.900.- euros au titre des infiltrations au niveau du balcon et de l'humidité dans la grande cave, subsidiairement, d'instaurer une expertise complémentaire avec mission de : 1. vérifier si les infiltrations au niveau du pignon gauche du balcon persistent, 2. vérifier le taux d'humidité dans la cave de la partie intimée et, le cas échéant, 3. déterminer les moyens de remise en état qui s'imposeraient ; (iii) une indemnité de 19.400.- euros et de 8.900.- euros au titre de l'humidité dans la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès, subsidiairement, de réévaluer ce montant avec précision ; plus subsidiairement, d'instaurer une expertise complémentaire avec mission de : 1. vérifier si la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès extérieur et le mur de soutènement adjacent ont été construits conformément aux règles de l'art et au cahier des charges du 16 juin 2015, 2. préciser si ces travaux sont affectés de malfaçons et dans l'affirmative dans quelle mesure ces travaux sont affectés de vices et non-conformités, 3. déterminer les moyens de remise en état pour remédier à ces vices et non-conformités et en évaluer le coût ; (iv) une indemnité de 28.100.- euros au titre du système de canalisation, subsidiairement, d'instaurer une expertise complémentaire avec mission de : 1. vérifier si des désordres relatifs au système de canalisation persistent, 2. dans l'affirmative, décrire les moyens de remise en état, et 3. en chiffrer le coût ; (v) une indemnité de 2.700.- euros au titre du système de drainage ; d'écarter la réparation par équivalent au profit d'une réparation en nature, exception faite des désordres expressément acceptés ; enfin de la décharger de la condamnation à verser le certificat « SOCIETE2.) » ainsi que les autres fiches dûment complétées sous peine d'astreinte.

Elle demande encore à la Cour de constater qu'elle aurait fait établir et versé un certificat énergétique ; de la décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance ; de rejeter la demande de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ; de condamner cette dernière à payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens des deux instances, en ce compris les frais de l'expertise.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir rappelé le contexte général du litige, SOCIETE1.) développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance.

Elle fait grief au tribunal d'avoir rejeté sa demande de visite des lieux, sinon d'instauration d'une contre-expertise judiciaire, alors que le rapport d'expertise permettrait, selon elle, de douter de l'impartialité de l'expert, de la véracité de ses constatations et de ses évaluations. Elle lui reproche encore de l'avoir condamnée au paiement de 7.500.- euros au titre de la non-étanchéité à l'air de dix éléments de menuiserie extérieure, alors que les résultats du test effectué par la société SOCIETE4.), certifiés par celle-ci et repris dans le rapport d'expertise, démontreraient que la maison serait parfaitement étanche à l'air, contrairement aux conclusions de l'expert, que seul le résultat global du

test devrait être pris en considération et qu'elle aurait en outre satisfait à ses obligations en faisant réaliser spontanément un test « blower door » le 9 janvier 2018, lequel aurait révélé que la valeur d'étanchéité requise était largement respectée. Elle soutient également que la référence faite par l'expert à des règles de l'art non respectées serait imprécise et purement subjective, ce qui démontrerait la partialité de ce dernier.

Elle critique encore la condamnation au paiement de 8.900.- euros au titre des infiltrations au niveau du balcon et de l'humidité dans la grande cave, en faisant valoir que l'existence d'infiltrations est contestée, que l'expert mandaté unilatéralement aurait indiqué que le taux d'humidité mentionné dans le rapport SOCIETE3.) à l'issue de la première visite des lieux serait tout à fait normal, que ce rapport ne fournirait aucune information sur le crépi ou les matériaux du mur sur lesquels les mesures avaient été effectuées, et qu'elle aurait, en outre, procédé à des travaux de réfection et de remise en état après la première visite. Elle reproche encore au rapport de ne pas mentionner les taux d'humidité constatés lors des deuxième et troisième visites, de se limiter à critiquer la qualité de son intervention sans autre précision, de ne pas détailler les travaux à entreprendre et de proposer une évaluation exagérée. Elle ajoute que le taux d'humidité de 100 % constaté par l'expert concernerait le côté extérieur du balcon et non la cave, de sorte qu'il ne serait pas pertinent.

Elle fait également grief au tribunal de l'avoir condamnée au paiement de 19.400.- euros et de 8.900.- euros au titre de l'humidité dans la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès, en soutenant que le rapport d'expertise n'aurait pas justifié ces montants par la description des étapes de travail, des matériaux à utiliser et des quantités estimées, contrairement à la mission confiée à l'expert.

Elle critique en outre la condamnation au paiement de 28.100.- euros au titre du système de canalisation, en faisant valoir que, depuis la réception de la maison, l'installation n'aurait causé aucun dommage, qu'aucun dysfonctionnement ne serait constaté depuis 2019, que l'affirmation de l'expert selon laquelle la pompe installée serait trop faible ne reposerait sur aucune explication précise et vérifiable, que le rapport serait fondé sur des prémisses erronées, notamment en ce qui concerne la distance entre la maison et le réseau public de canalisation, que l'expert ne proposerait pas de mesures propres à remédier au prétendu désordre contrairement à sa mission, et que le chiffrage reposerait sur une offre de prix incomplète, non versée au dossier et émanant d'une entreprise déclarée en faillite.

Elle reproche encore au tribunal de l'avoir condamnée au paiement de 2.700.- euros au titre du système de drainage, en soutenant que celui-ci aurait été réalisé conformément au cahier des charges et à la commande, que les plans de l'architecte ne prévoyaient aucun drainage et qu'aucun dommage n'est établi ni même allégué depuis la réception de la maison en 2017.

Elle critique enfin le tribunal de l'avoir condamnée à réparer par équivalent les différents désordres, alors que l'expert SOCIETE3.) n'aurait jamais exclu qu'elle procède elle-même aux travaux préconisés et n'aurait pas recommandé

l'intervention d'une entreprise tierce, ainsi que de l'avoir condamnée à remettre le certificat « SOCIETE2.) » et d'autres fiches dûment complétées sous peine d'une astreinte plafonnée à 50.000.- euros, alors qu'elle aurait remis l'intégralité des certificats et fiches en original lors de la réception des travaux, qu'elle ne disposerait dès lors plus des originaux et qu'elle en aurait versé des copies au dossier dans le cadre de la procédure d'appel.

*PERSONNE1.)* se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme.

Après avoir rappelé sa version des faits et des rétroactes (à savoir, qu'après avoir pris possession de la maison elle aurait constaté plusieurs désordres, qu'elle les aurait dénoncé à l'appelante, que celle-ci n'y aurait pas remédié, que la réalité des désordres aurait été confirmée par l'expert SOCIETE3.), qu'elle n'aurait pas pu négocier un prix favorable pour la construction de sa maison et que dans tous les cas une telle négociation ne saurait décharger l'appelante de son obligation de fournir un bien exempt de vices, que malgré la réfection de certains travaux après la nomination de l'expert, la qualité et efficacité des réparations ne serait pas satisfaisante, que le retard dans l'introduction de la demande serait dû aux sommes devant être avancées par l'intimée du fait des frais d'avocat et d'expertise qui auraient résulté des désordres et du comportement de l'appelante, que la procédure judiciaire aurait été la seule solution raisonnable eu égard au temps et efforts déjà consacrés par l'intimée sans obtenir le redressement des désordres par l'appelante, ainsi que l'emploi des termes comme « bricolage » par l'expert serait parfaitement adapté vu la qualité insuffisante des travaux de réfection entrepris par l'appelante visant seulement à maquiller l'origine des désordres), elle conclut à la confirmation du jugement déféré, sauf en ce qu'il a rejeté sa demande au titre de la pose du carrelage, en réitérant ses moyens développés devant les juges de première instance et en contestant le rapport de l'expert mandaté unilatéralement par l'appelante aux fins de remettre en cause le rapport SOCIETE3.).

En droit, l'intimée conclut au rejet de la demande de l'appelante tendant à une visite des lieux, en soutenant que la Cour ne disposerait pas des compétences techniques pour apprécier la conformité des travaux et qu'une telle mesure ne serait pas nécessaire pour statuer sur les demandes formées. Elle fait également valoir que le rapport unilatéral produit par l'appelante serait dépourvu de valeur probante, dès lors que l'expert mandaté par celle-ci n'aurait ni procédé à une visite complète et contradictoire des lieux ni eu accès à l'ensemble des positions des parties et des éléments du dossier.

Elle sollicite la confirmation de la condamnation de l'appelante au paiement de 1.000.- euros au titre des étincelles, égratignures et taches sur les vitres et portes fenêtres, ce désordre constituant un vice apparent régulièrement dénoncé lors de la réception. Elle demande également la confirmation de la condamnation à hauteur de 7.500.- euros pour la non-étanchéité à l'air de dix éléments de menuiserie extérieure, en faisant valoir que le rapport unilatéral invoqué par l'appelante ne permettrait pas de remettre en cause les conclusions de l'expert judiciaire, que l'appréciation devrait porter tant sur les

valeurs globales de la maison que sur les valeurs individuelles des menuiseries, qu'aucun élément ne justifierait l'ordonnance d'une contre-expertise et que ce désordre relèverait de la garantie décennale applicable au gros ouvrage, de sorte que la demande ne serait pas forclosée.

Elle conclut encore à la confirmation de la condamnation au paiement de 100.- euros au titre des égratignures, légères dégradations et dérèglages du portail de garage, également constitutifs de vices apparents dénoncés lors de la réception. Elle sollicite de même la confirmation de la condamnation au paiement de 8.900.- euros au titre des infiltrations au niveau du balcon et de l'humidité dans la grande cave, en faisant valoir que ce montant résulte du rapport d'expertise, que les travaux entrepris par l'appelante n'auraient pas permis de remédier au désordre, que les observations de l'expert unilatéral seraient dépourvues de pertinence en ce qu'elles portent sur la marque ou le type d'appareil de mesure et non sur l'exigence d'étanchéité à l'eau, et qu'aucun élément ne justifierait l'instauration d'une contre-expertise judiciaire.

Elle demande également la confirmation des condamnations de 19.400.- euros et de 8.900.- euros relatives à l'humidité dans la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès, en soutenant que ces montants correspondraient au coût des travaux nécessaires évalué par l'expert judiciaire, que les interventions réalisées par l'appelante à la suite de ses préconisations n'auraient pas permis de remédier au désordre conformément aux règles de l'art, que les critiques de l'expert unilatéral quant à l'absence prétendue de solutions détaillées se heurteraient au contenu réel du rapport et à la nécessité de laisser au propriétaire le choix des matériaux, et qu'aucun élément ne justifierait une contre-expertise.

Elle sollicite encore la confirmation de la condamnation au paiement de 280.- euros au titre de la fissuration dans la basse façade au coin gauche de la façade avant, dès lors que l'appelante a reconnu l'existence de ce désordre et que celui-ci affecte le gros ouvrage, ainsi que celle de 370.- euros au titre de l'humidité dans les socles de façade, ce désordre affectant également le gros ouvrage, ayant été dénoncé lors de la réception et n'ayant pas été réparé. Elle demande en outre la confirmation de la condamnation de 300.- euros au titre de l'endommagement de l'escalier métallique, constitutif d'un vice apparent dénoncé lors de la réception.

Elle conclut enfin à la confirmation de la condamnation de 28.100.- euros relative au système de canalisation, au motif que les travaux préconisés par l'expert n'auraient pas été réalisés, de sorte que les désordres persisteraient, que les remarques de l'expert unilatéral seraient dépourvues de pertinence, notamment faute d'avoir été fondées sur l'ensemble des éléments du dossier, et qu'aucun élément ne justifierait une contre-expertise.

Elle sollicite également la confirmation de la condamnation de 2.700.- euros au titre du système de drainage, les travaux préconisés n'ayant pas été exécutés et le désordre subsistant, le défaut de drainage le long de la façade latérale gauche n'ayant pas été pris en compte dans le calcul de ce montant.

Elle demande, en outre, la confirmation du principe d'une réparation par équivalent, en faisant valoir que l'appelante a été invitée à plusieurs reprises à remédier aux désordres sans y parvenir efficacement et qu'elle n'a plus confiance dans sa capacité à procéder aux travaux nécessaires, s'opposant dès lors à toute réparation en nature.

L'intimée forme appel incident contre le jugement déféré en ce que ce serait à tort que le tribunal a jugé que les désordres affectant le carrelage rangeaient dans la catégorie des menus ouvrages et qu'à défaut d'action de sa part dans le délai légal de deux ans à partir de la réception des travaux, son action était prescrite.

Elle réclame enfin une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

La Cour renvoie pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas véritablement changé en appel.

### **Appréciation de la Cour**

#### *- Recevabilité de l'appel*

L'intimée s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Il en va de même de l'appel incident.

#### *- Le rapport d'expertise judiciaire SOCIETE3.)*

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'examiner en premier lieu les arguments de l'appelante tenant à la partialité de l'expert.

La Cour rappelle que le technicien est aux termes de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile tenu d'accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité et il est selon l'article 432 du Nouveau Code de procédure civile soumis aux mêmes obligations d'impartialité que le juge. Lorsqu'une partie allègue un doute sur l'impartialité d'un expert judiciaire, elle est tenue de s'adresser au magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise, respectivement aux juges du fond qui sont dès lors amenés à examiner les circonstances de nature à susciter un doute quant à l'impartialité de l'expert judiciaire. Aux termes de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile, le technicien ne doit donner son avis que sur les points pour

l'examen desquels il a été commis et il ne doit jamais porter d'appréciations d'ordre juridique.

L'appréciation de l'impartialité de l'expert conduit à analyser ses relations non seulement avec les parties, mais aussi avec les tiers qui ont été ou se trouvent en situation de concurrence avec l'une des parties. L'impartialité de l'expert est ainsi élevée au rang de principe essentiel du procès équitable. L'expert doit faire abstraction de ses éventuels préjugés dans la conduite de ses investigations et dans la réalisation de sa mission et il doit également éviter de se trouver confronté à une circonstance pouvant faire douter objectivement de son impartialité (Cass. 2ème civ., 8 févr. 2006, n° 04-12.864, n° 04-14.455 : JurisData n° 2006-032062. - CA Bordeaux, 1ère ch., 20 mars 2012, n° 05/02/193).

L'homme de l'art auquel fait appel le juge doit remplir sa mission avec honnêteté, probité et sens de responsabilité. Il doit être attentif aux parties, exact dans ses constatations, fiable dans ses avis, minutieux et sérieux dans son travail. Le devoir d'objectivité se déduit de celui d'exercer ses fonctions avec conscience. Le technicien doit s'imposer une stricte neutralité et s'interdire de tenir compte, dans son activité, de l'inclinaison ou de la réserve qu'il éprouve à l'égard d'un des plaideurs (Droit de l'expertise, Dalloz action, 3e édition, n° 231.21, page 174).

Il incombe ainsi à l'appelante de démontrer de manière concrète les circonstances de nature à susciter un doute légitime quant à l'impartialité de l'expert.

Il appartient ensuite aux juges du fond de se prononcer sur l'objectivité même du rapport d'expertise judiciaire et d'analyser si les constatations de cet expert sont concordantes, voire si elles ne sont pas éternuées par d'autres éléments du dossier, de sorte que les doutes quant à son impartialité, à les supposer établis, n'ont pas pu porter à conséquence.

Il s'y ajoute que les opérations d'expertise entachées d'irrégularités sont susceptibles d'être régularisées ce, le cas échéant, même après le dépôt du rapport d'expertise (cf. PERSONNE4.), Dictionnaire juridique, Expertise, matières civile et pénale, p. 272, point 11, 2e édition).

L'appelante soutient que l'expert judiciaire aurait fait preuve de partialité dès sa désignation. Elle fait valoir qu'il se serait adressé à elle en utilisant à plusieurs reprises des dénominations erronées et qu'il aurait qualifié les travaux de remise en état et de mise en conformité qu'elle avait entrepris de « bricolage », de « bousillage » et de « cafouillage », termes qu'elle estime dénigrants.

Elle affirme encore que, lors de la première visite des lieux, avant même d'entrer dans la maison, l'expert aurait tenu des propos défavorables à l'égard des entreprises de construction générale et plus particulièrement à son égard, ainsi qu'à l'égard de son actionnaire et gérant, avec lequel il aurait eu par le

passé un différend, et qu'il aurait déclaré s'être donné pour mission de « casser les entrepreneurs ».

Selon l'appelante, la partialité de l'expert ressortirait également de son analyse du désordre relatif à la non-étanchéité à l'air de dix éléments de menuiserie extérieure, dès lors qu'il se réfère à des règles de l'art prétendument non respectées, alors que, selon elle, les tests « blower door » devraient être appréciés uniquement de manière globale, sans s'attacher aux performances individuelles de chaque élément de menuiserie.

La Cour ne discerne aucun élément permettant de retenir que l'expert SOCIETE3.) aurait manqué à son obligation d'impartialité. À supposer que SOCIETE1.) ait nourri des doutes à cet égard, il lui appartenait de solliciter la récusation de l'expert dès la révélation de la cause alléguée, voire dès sa désignation. Or, force est de constater qu'aucune contestation relative à l'impartialité de l'expert n'a été formulée par l'appelante au cours des opérations d'expertise.

La Cour relève en outre qu'aucune pièce du dossier ne vient étayer les allégations de partialité invoquées et que, selon le dernier état de ses conclusions, SOCIETE1.) admet d'ailleurs une partie des conclusions du rapport d'expertise.

Il ne ressort ni du rapport SOCIETE3.) ni d'aucun autre élément du dossier que l'expert aurait fait preuve d'hostilité à l'égard de l'appelante. Une telle conclusion ne saurait se déduire ni du fait que l'expert a retenu l'existence de plusieurs désordres affectant la maison de PERSONNE1.), ni de l'emploi de termes tels que « cafouillage », « bousillage », « camouflage de misère », « retouches de fortune » ou « bricolage », dès lors que ces expressions s'inscrivent dans l'appréciation critique qu'il porte sur les travaux de reprise réalisés et qu'il estime ne pas avoir été exécutés de manière efficace ni conformément aux règles de l'art.

Enfin, la circonstance que l'expert n'ait pas fait droit aux critiques de l'appelante quant au mode d'appréciation des tests « blower door » ne saurait davantage caractériser un défaut d'impartialité subjective.

Il appartiendra à la Cour, lors de l'examen au fond des différents chefs de litige, d'apprécier si les réponses fournies par l'expert sont suffisamment complètes et claires, étant rappelé qu'un rapport d'expertise qui se révèle incomplet ou ne répond pas à toutes les questions ne saurait être annulé pour ce seul motif, ses éventuelles lacunes devant, le cas échéant, être comblées par un complément d'expertise.

Il en résulte que le rapport établi par l'expert PERSONNE3.), à l'issue de la mesure d'instruction ordonnée le 10 juillet 2019, conserve toute sa valeur et peut être pleinement pris en considération dans le cadre du présent litige. Il s'ensuit également qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) tendant à l'instauration d'une contre-expertise portant sur des

points déjà examinés dans le rapport SOCIETE3.), celui-ci constituant une base suffisante d'appréciation pour la Cour.

Par ailleurs, les conclusions de l'expert n'ont qu'une portée consultative : il appartient aux juges saisis de l'examen d'un rapport de ne tenir compte de l'avis du technicien que dans la mesure où celui-ci leur paraît fondé. Ils demeurent libres de ne pas suivre les conclusions de l'expert si leur intime conviction s'y oppose. Les juridictions ne doivent toutefois s'en écarter qu'avec la plus grande prudence et seulement lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de considérer que l'expert n'a pas procédé à une analyse correcte et complète des données qui lui ont été soumises.

La Cour examinera les différents points en litige à la lumière des principes ainsi exposés.

- *Le rapport d'expertise unilatérale PERSONNE5.)*

La Cour rappelle qu'un rapport d'expertise est, en principe, inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée lors des opérations d'expertise, cette règle trouvant sa justification dans la nécessité de garantir les droits de la défense de la partie contre laquelle un tel rapport est invoqué, laquelle doit pouvoir faire valoir ses observations au cours de son élaboration.

L'expert judiciaire est tenu de respecter le principe du contradictoire, lequel constitue une condition essentielle de validité de l'expertise. C'est le respect de ce principe lors des opérations d'expertise qui rend le rapport opposable aux parties qui y ont été présentes ou représentées. À l'inverse, l'expertise unilatérale ou officieuse, établie à l'initiative d'une seule partie à l'appui de ses prétentions, n'est, par nature, pas contradictoire. Lorsqu'elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, elle peut toutefois être prise en considération comme élément de preuve et servir de source d'appréciation au juge.

Ainsi, une expertise officieuse constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile dès lors qu'elle a été régulièrement communiquée et débattue contradictoirement, comme en l'espèce.

Le rapport PERSONNE5.) n'ayant pas été établi contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), il ne peut être pris en considération qu'en tant qu'expertise unilatérale et ne saurait, à lui seul, fonder les critiques dirigées contre le rapport SOCIETE3.).

Il s'ensuit que l'expertise unilatérale PERSONNE5.) constitue un simple élément de preuve susceptible, le cas échéant, d'influencer la portée du complément d'expertise à ordonner.

- *L'appel principal*

Pour rappel, SOCIETE1.) a modifié en cours d'instance la teneur de son acte d'appel et accepte désormais les évaluations du tribunal en ce qui concerne les désordres relatifs (i) aux étincelles, égratignures et taches sur les vitres, porte fenêtres et banc de fenêtre, (ii) à la fissuration dans la basse façade au coin gauche de la façade avant, (iii) à l'humidité dans les socles de façade et (iv) à l'escalier métallique.

Dès lors que le jugement déféré n'est plus entrepris sur ces points, la Cour ne les examinera pas. Les montants retenus par l'expert au titre desdits désordres sont en conséquence, par confirmation du jugement entrepris, à allouer à l'intimée.

Il y a maintenant lieu d'analyser les points encore remis en cause par SOCIETE1.).

### *1. Étanchéité à l'air des menuiseries extérieures*

S'agissant du désordre relatif à la non-étanchéité à l'air des éléments de menuiserie extérieure, SOCIETE1.) reproche au jugement entrepris d'avoir entériné les conclusions de l'expert SOCIETE3.), alors que celles-ci seraient contredites par une expertise unilatérale. Elle soutient que l'expert aurait à tort apprécié les performances individuelles des menuiseries, alors que la réglementation applicable imposerait uniquement une évaluation globale de l'étanchéité du bâtiment, et que les résultats du test d'infiltrométrie effectués pour la maison PERSONNE6.) seraient conformes aux valeurs réglementaires.

L'expert SOCIETE3.) ayant déposé son rapport avant la production de cette expertise unilatérale, il n'a pas été en mesure de se prononcer sur ces critiques. En outre, son rapport ne permet pas de déterminer avec suffisamment de clarté si, au regard des normes applicables, l'appréciation devait nécessairement être globale ou si les performances individuelles des éléments de menuiserie pouvaient ou devaient être prises en considération. Il n'est pas davantage établi si les résultats obtenus répondent effectivement aux exigences réglementaires.

Ce point doit être précisé.

### *2. Infiltrations au niveau du balcon et humidité dans la grande cave*

SOCIETE1.) critique le rapport SOCIETE3.) en ce qu'il aurait retenu l'existence de désordres affectant le balcon et la grande cave, sans préciser le caractère normal ou non des taux d'humidité mesurés, la nature des supports, ni la pertinence des méthodes utilisées. Elle fait valoir que des travaux ont été réalisés après la première visite des lieux, que l'expert ne fournit aucun relevé chiffré pour les visites ultérieures, qu'il ne démontre pas en quoi les travaux seraient non conformes ou insuffisants, et qu'il ne précise ni l'origine exacte des infiltrations ni les travaux techniquement requis pour y remédier. Elle conteste enfin le chiffrage retenu, qu'elle estime non justifié, et fait valoir que la mesure d'humidité de 100 % aurait été effectuée à l'extérieur.

L'expert SOCIETE3.), dont le rapport est antérieur à ces critiques, n'a pas pu y répondre. Son rapport ne permet pas d'identifier clairement les matériaux concernés, les taux d'humidité objectivement constatés, leur évolution, ni d'établir avec certitude l'existence actuelle d'infiltrations ou d'un désordre persistant. L'origine exacte des phénomènes relevés, leur gravité, ainsi que les remèdes appropriés ne sont ainsi pas déterminés de manière suffisamment précise.

Ce point doit également être expliqué.

### *3. Humidité dans la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès*

SOCIETE1.) reproche encore au rapport SOCIETE3.) de ne pas décrire les ouvrages en cause, les matériaux utilisés, ni les critères techniques ayant servi de base à l'évaluation des désordres et au chiffrage des travaux. Elle conteste en outre l'affirmation selon laquelle aucun cahier des charges n'aurait été communiqué, alors qu'un document intitulé « descriptif technique » figure au dossier.

L'expert SOCIETE3.) n'a pas été en mesure de se prononcer sur ces éléments. Son rapport ne permet pas de déterminer si les ouvrages ont été exécutés conformément aux règles de l'art et aux documents contractuels, quels seraient les vices ou non-conformités précis, ni quelles mesures concrètes seraient requises pour y remédier et à quel coût détaillé.

Cette question mérite aussi d'être clarifiée.

### *4. Système de canalisation*

SOCIETE1.) fait grief au jugement entrepris d'avoir entériné le rapport de l'expert SOCIETE3.) en ce qui concerne le système de canalisation, alors qu'il ne serait pas établi, sur la base d'éléments précis et vérifiables, que la pompe commune installée pour les eaux usées et les eaux de drainage serait insuffisante. L'appelante soutient qu'aucune indication n'est fournie quant au modèle de la pompe, à sa puissance ou à sa capacité de pompage par rapport aux volumes d'eau à évacuer. Elle fait encore valoir qu'aucun dommage ne serait survenu depuis la mise en service de l'installation en 2017, que seules deux interventions auraient eu lieu dans les deux années suivant la réception de l'immeuble au titre de la garantie contractuelle, et qu'aucun dysfonctionnement n'aurait été constaté depuis 2019. Elle précise en outre que le réseau public de canalisation débiterait dans la rue devant la maison de l'intimée et non en amont de la commune, qu'une troisième pompe installée dans le domaine public ne l'aurait pas été par elle, qu'aucune indication précise ne serait donnée quant aux mesures correctrices à mettre en œuvre et que l'offre sur laquelle l'expert fonde son évaluation ne serait plus pertinente, l'entreprise émettrice ayant été déclarée en faillite.

L'expert SOCIETE3.), dont le rapport est antérieur, n'a pas pu prendre position sur ces critiques. Son rapport ne contient pas de description suffisamment précise quant à l'existence actuelle d'un désordre affectant le système de

canalisation, ni quant aux mesures concrètes permettant d'y remédier et à leur coût exact.

Ce point doit dès lors également être analysé.

##### *5. Système de drainage*

SOCIETE1.) reproche encore au jugement entrepris d'avoir entériné le rapport d'expertise en ce qui concerne le système de drainage, au motif que celui-ci aurait été réalisé conformément au cahier des charges et à la commande, que les plans d'architecte ne prévoyaient pas de drainage, que SOCIETE1.) aurait néanmoins mis en place un tel système et que, plusieurs années après la réception de l'immeuble, aucun préjudice n'en serait résulté.

La Cour constate que l'appelante reprend en instance d'appel les mêmes arguments et éléments que ceux déjà soumis au premier juge.

S'il est exact que les plans d'architecte ne prévoyaient pas de drainage et que SOCIETE1.) a néanmoins conçu et réalisé un tel dispositif, il ressort toutefois du rapport d'expertise que le système mis en place est entaché de vices de conception et d'exécution. L'expert relève notamment que la proximité d'une pente ne saurait justifier l'absence d'un drainage destiné à protéger les parties de maçonnerie enterrées. Il précise encore que le fait de ne pas mentionner le drainage sur les plans d'architecte ne dispense pas l'entrepreneur du respect des règles de l'art.

L'expert constate en outre l'absence de regards de visite sur le circuit de drainage, pourtant recommandés aux extrémités de la construction, ainsi que le choix d'une solution consistant à dévier les eaux de drainage vers l'intérieur de la maison, dans un regard de visite en cave, solution qualifiée d'insolite et normalement évitée par les professionnels.

La Cour rappelle que l'entrepreneur est tenu d'une obligation de résultat et doit livrer un ouvrage exempt de vices, conçu conformément aux règles de l'art.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, l'absence de dommage apparent depuis la réception de l'immeuble n'exclut pas l'application du régime de la garantie légale des articles 1792 et 2270 du Code civil, lesquels instaurent une responsabilité décennale pour les vices affectant les gros ouvrages et compromettant leur solidité, ainsi qu'une responsabilité biennale pour les menus ouvrages.

Le système de drainage, destiné à protéger les fondations et les maçonneries enterrées contre l'humidité, constitue un élément essentiel et durable de la construction. Les désordres qui l'affectent ne sauraient dès lors être qualifiés d'imperfections mineures. Même s'ils ne compromettent pas immédiatement la solidité de l'édifice, ils sont de nature à favoriser l'apparition d'humidité, à réduire l'efficacité de l'isolation et à engendrer des désordres supplémentaires. À cet égard, l'expert a constaté des traces d'humidité dans la sous-structure

du sentier, dans les escaliers d'accès extérieurs et dans le mur de soutènement adjacent, qu'il met en partie en relation avec l'absence d'un drainage efficace.

Il s'ensuit que les désordres affectant le système de drainage doivent être qualifiés de vices touchant un gros ouvrage et relèvent dès lors de la garantie décennale, de sorte que la responsabilité de SOCIETE1.) n'est pas prescrite.

Partant, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a entériné les préconisations de l'expert relatives à la réalisation d'une fouille de sondage à l'angle postérieur au niveau de la mitoyenneté, au redressement du drain plié à cet endroit, à la vérification du drain supposé du côté postérieur et à la mise en place d'un regard de visite de type « Optidrain », ainsi qu'au remblayage et à la remise en état. Il y a également lieu de confirmer l'évaluation du coût des travaux à 2.700.- euros et le rejet de toute indemnisation au titre de l'absence de drainage du côté latéral gauche, aucun dommage n'ayant été constaté de ce chef.

L'appel n'est dès lors pas fondé sur ce point.

#### *6. Remise du certificat « SOCIETE2.) » et des autres fiches*

Concernant, SOCIETE1.) reproche au jugement entrepris de l'avoir condamnée à remettre le certificat « SOCIETE2.) » ainsi que les autres fiches dûment complétées sous peine d'une astreinte, en soutenant qu'elle aurait remis l'ensemble des documents originaux lors de la réception des travaux, qu'elle ne serait plus en possession de ces originaux et qu'elle aurait versé des copies dans le cadre de la procédure d'appel. Elle fait encore valoir qu'un certificat énergétique aurait été établi pour la maison.

Comme en première instance, les parties soutiennent des thèses diamétralement opposées.

C'est toutefois à juste titre, par une motivation exempte d'erreur, à laquelle la Cour se réfère, que le tribunal a condamné SOCIETE1.) à remettre à PERSONNE1.) l'intégralité des certificats « SOCIETE2.) » et des fiches dûment complétées, après avoir constaté que l'appelante s'était engagée à les fournir et qu'il ressortait du procès-verbal de réception qu'ils n'avaient pas été remis.

La production de copies, voire d'un certificat énergétique, ne saurait dispenser SOCIETE1.) de son obligation de remettre les documents originaux ou, à tout le moins, d'établir qu'ils ont effectivement été remis à PERSONNE1.) afin de lui permettre d'introduire une demande d'aides étatiques.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) à remettre le certificat « SOCIETE2.) » et les autres fiches dûment complétées sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, plafonnée à 50.000.- euros.

L'appel est également non fondé sur ce point.

## *7. Réparation par équivalent*

SOCIETE1.) fait grief au jugement entrepris de l'avoir condamnée à réparer les désordres par équivalent, alors que la réparation en nature constituerait le principe et que le débiteur serait en droit de l'imposer. Elle soutient que l'expert SOCIETE3.) n'aurait jamais exclu qu'elle procède elle-même aux travaux ni recommandé l'intervention d'une entreprise tierce.

La Cour rappelle que si, en matière de responsabilité contractuelle, la réparation en nature constitue en principe le mode normal d'exécution, elle suppose toutefois que l'offre du débiteur soit propre à satisfaire effectivement le créancier et qu'elle soit assortie de garanties suffisantes. Le maître de l'ouvrage est en droit de refuser l'intervention de l'entrepreneur lorsque les manquements constatés, l'inefficacité des interventions antérieures ou l'attitude du débiteur ont entraîné une perte légitime de confiance, ou encore lorsqu'il existe des motifs sérieux de douter d'une exécution correcte et diligente.

Or, la question du mode de réparation des désordres allégués affectant les éléments de la menuiserie extérieure du balcon, la grande cave, la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès, ainsi que le système de canalisation est indissociable de la détermination préalable de leur réalité, de leur nature et des mesures propres à y remédier. Dès lors que ces éléments font l'objet d'une analyse complémentaire ordonnée par le présent arrêt, il est prématuré de statuer à ce stade sur le principe d'une réparation en nature ou par équivalent concernant ces postes.

En revanche, s'agissant des désordres affectant le système de drainage, la Cour dispose d'ores et déjà de l'ensemble des éléments nécessaires pour statuer sur le mode de réparation. Les désordres sont établis, les mesures correctrices sont précisément déterminées par l'expert et leur coût est évalué. Il ressort en outre du rapport d'expertise que SOCIETE1.) a été invitée à procéder à des travaux de remise en état, lesquels se sont révélés inefficaces, dans un contexte de relations particulièrement conflictuelles et de contestation persistante de la réalité même des désordres. Dans ces conditions, le tribunal a pu, à bon droit, écarter la réparation en nature et retenir une réparation par équivalent.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer sur ce point.

Au vu des développements qui précèdent, des éléments du dossier, des conclusions de l'expert PERSONNE3.) et des critiques formulées par l'appelante, au demeurant non dénuées de fondement, et pour permettre tant à l'expert d'y prendre position qu'à la Cour de se forger une opinion définitive, il y a lieu en conséquence, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner l'audition de l'expert PERSONNE3.).

Les parties sont invitées à remettre les pièces et observations nécessaires à l'expert PERSONNE3.) et au greffe de la Cour au moins deux semaines avant la date d'audition.

- *L'appel incident*

Par appel incident, l'intimée critique le jugement entrepris en ce qu'il a qualifié les désordres affectant le carrelage de menus ouvrages et déclaré son action prescrite, au motif qu'elle n'aurait pas agi dans le délai légal de deux ans à compter de la réception des travaux. Elle soutient que les défauts constatés devraient être rattachés à la catégorie des gros ouvrages et relever, dès lors, de la garantie décennale.

C'est toutefois à bon droit que le tribunal a retenu que les désordres invoqués concernent exclusivement la pose du carrelage, élément de finition ne participant ni à la stabilité, ni à la solidité, ni à la destination essentielle de l'immeuble. Il ne ressort d'aucune pièce du dossier que ces défauts seraient de nature à affecter un gros ouvrage ou à compromettre la solidité de la construction. Les malfaçons alléguées relèvent ainsi de la catégorie des menus ouvrages, au sens des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Dès lors, la responsabilité de l'entrepreneur ne pouvait être recherchée que dans le délai biennal courant à compter de la réception des travaux. Ce délai étant expiré au moment de l'introduction de l'action, le tribunal a, à juste titre, déclaré la demande prescrite.

La Cour adopte en conséquence les motifs du jugement entrepris sur ce point et déclare l'appel incident non fondé.

Il y a lieu, pour le surplus, de réserver les demandes des parties et les frais.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

déclare l'appel incident non fondé ;

quant à l'appel principal,

dit que le rapport final dressé par l'expert PERSONNE3.) le 4 mars 2021 n'est pas à écarter des débats et peut être pris en considération ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'instituer une contre-expertise ;

dit que l'expertise unilatérale PERSONNE5.) constitue un simple élément de preuve ;

**confirme** le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au paiement du montant de 2.700.- euros titre des désordres affectant le système de drainage ; au montant de 100.- euros au titre de la moins-value pour les égratignures, légères dégradations et dérèglages du portail de garage ; au montant de 1.000.- euros au titre de la moins-value pour les étincelles, égratignures et taches sur les vitres, portes fenêtres et banc de fenêtre ; au montant de 280.- euros au titre de la fissuration dans la basse façade au coin gauche de la façade avant ; au montant de 370.- euros pour le désordre relatif à l'humidité dans les socles de façade et au montant de 300.- euros au titre de la moins-value pour l'escalier métallique, ces montants augmentés des intérêts légaux à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022, jusqu'à solde ;

**confirme** le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant à imposer une réparation en nature pour les désordres affectant le système de drainage ;

**confirme** le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à remettre à PERSONNE1.) l'intégralité des certificats « SOCIETE2.) » et des fiches, dûment complétées par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, endéans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard ;

avant tout autre progrès en cause,

dit qu'il sera procédé à l'audition personnelle de l'expert PERSONNE3.) en présence des parties et de leurs mandataires, le **jeudi 26 février 2026 à 14.30 heures** dans la salle d'audience CR2.29, au deuxième étage du bâtiment CR de la Cité Judiciaire à L-ADRESSE4.) ;

charge Madame le président de chambre Danielle POLETTI de l'exécution de cette mesure d'instruction ;

enjoint aux parties à remettre les pièces et observations nécessaires à l'expert au moins deux semaines avant la date d'audition, soit **au plus tard le 12 février 2026** ;

réserve expressément la question du mode de réparation et des conséquences indemnitaires relatives aux désordres allégués affectant les éléments de la menuiserie extérieure du balcon, la grande cave, la sous-structure du sentier et des escaliers d'accès, ainsi que le système de canalisation ;

réserve pour le surplus les droits des parties et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.