

Jugement civil n° 2025TALCH08/00065

Audience publique du mercredi, 7 mai 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-05477

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 4 mai 2022,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par la société Arendt & Medernach, représentée par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

I. Procédure :

Par exploit d'huissier du 4 mai 2022, PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») a fait donner assignation à PERSONNE2.) (ci-après : « PERSONNE2. ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Le 13 mai 2022, Maître Paulo FELIX s'est constitué pour la société SOCIETE1.).

La société anonyme Arendt & Medernach S.A., représentée par Maître Christian Point s'est constituée pour PERSONNE2.), le 31 mai 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-05477 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 24 janvier 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 février 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

II. Moyens et prétentions des parties :

Suivant exploit d'huissier précité, **PERSONNE1.)** expose qu'il serait propriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE1.) et qu'il aurait entrepris des travaux de transformation.

Il aurait de ce chef mandaté PERSONNE2.) en sa qualité d'architecte de la mission d'établir les plans d'exécution et de la direction générale de l'exécution du projet, ainsi que chargé la société SOCIETE1.) de la démolition et reconstruction du nouveau garage, respectivement des travaux de gros œuvre de l'intérieur de la maison.

Il fait valoir que dans la mesure où les travaux effectués seraient affectés de différents vices et malfaçons, il aurait assigné les parties défenderesses en référé aux fins de voir nommer un expert.

Suivant ordonnance du 29 janvier 2021, l'expert Valère DUBOIS aurait été nommé aux fins de constater l'existence d'éventuels désordres vices et malfaçons.

Il expose que le rapport dressé par l'expert en date du 15 décembre 2021 aurait mis en avant plusieurs problèmes, à savoir :

- problème d'humidité au sous-sol dans le mur côté immeuble voisin, au pied de l'escalier entraînant un décollement de viles avec des taches dans la peinture et un départ d'efflorescences. L'expert relierait ce problème à la présence de

canalisations vétustes et défailantes qui auraient dû être remplacées avant la rénovation intégrale du sous-sol,

- microfissures et faïençage de l'enduit, particulièrement sur le mur entre la buanderie et le local hobby, dues à un séchage trop rapide des enduits muraux ainsi qu'à un léger tassement de l'immeuble,
- présence de moisissures et d'efflorescences dans le mur situé à la gauche de la porte allant de la buanderie au jardin,
- non-conformité de la terrasse située au niveau du jardin, ainsi que du balcon terrasse,
- absence de finitions et non-réglage de la porte d'accès entre le garage et le jardin,
- présence d'humidité dans l'enduit extérieur du bas du mur du garage avec des auréoles et des dégradations, absence de finitions entre l'extrémité du mur du garage et le mur de clôture avec le parc communal,
- non-conformité de la toiture par rapport au devis remis par l'entreprise,
- malfaçons dans la pose des éléments de finition latérales et aux extrémités des panneaux de couverture,
- défaut d'étanchéité de la toiture du garage.

Il expose que bien que certains travaux auraient fait l'objet de réfections lors des opérations d'expertise, à savoir la terrasse, les finitions et le réglage de la porte entre le garage et la terrasse, les autres défauts mis en avant par l'expert n'auraient pas été résolus, et ce malgré d'itératives demandes.

En droit, il fait valoir que tant l'architecte PERSONNE2.) que la société SOCIETE1.) seraient liés à son égard, par un contrat d'entreprise et qu'aucune réception expresse du chantier n'aurait eu lieu et que partant les dispositions des articles 1792 et 2270 du Code civil seraient applicables, et que tant le constructeur que l'architecte seraient soumis, dans le cadre de l'exécution de leur mission découlant de la signature d'un contrat d'entreprise, à une obligation de renseignement et de conseil vis-à-vis de leur client, mais également de construire un ouvrage conforme à ce qui avait été promis et convenu.

Il soutient que l'architecte PERSONNE2.) n'aurait pas respecté son devoir de renseignement et de conseil, ainsi que son obligation de surveillance de chantier au regard des nombreuses défailances affectant le garage réalisé par la société SOCIETE1.).

Il aurait incombé à l'architecte PERSONNE2.) de constater la mauvaise qualité du travail réalisé et à la société SOCIETE1.) de s'apercevoir de la problématique de l'humidité affectant les murs du garage, de sorte qu'il y aurait lieu de retenir une responsabilité solidaire sinon *in solidum* de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) pour le montant de 31.453,90.- euros au titre du préjudice matériel décomposé comme suit :

- Travaux de remplacement des conduites anciennes défailantes (hors remplacement proprement dit à charge de la partie demanderesse) 8.892.-

- Travaux de remise en état du mur endommagé suite au remplacement des conduites	5.054,40.-
- Perte d'usage du sous-sol inaccessible pendant le chantier	250.-
- Fissures dans les murs du sous-sol	614,25.-
- Moisissures dans le mur extérieur de la buanderie	146,25.-
- Travaux de remise en état du garage	16.497.-

Total : **31.453,90.-euros**

Il demande également la condamnation solidaire sinon *in solidum* de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 10.000.- euros au titre de son préjudice moral, au regard des nombreuses tracasseries engendrées, ainsi que le remboursement des frais et honoraires d'avocat, s'élevant 8.775.- euros.

PERSONNE1.) demande aussi la condamnation de l'architecte PERSONNE2.) au paiement de la somme de 905,12.- euros.

PERSONNE1.) demande enfin la condamnation de l'architecte PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) à lui verser la somme de 4.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme et se rapporte à la description des faits telle qu'énoncée par l'architecte PERSONNE2.) à l'exclusion des faits qui pourraient lui être préjudiciables.

Elle expose que PERSONNE2.) aurait été chargé de la mission de maîtrise d'œuvre complète relativement à tous les travaux de transformation du domicile de PERSONNE1.).

L'architecte PERSONNE2.) aurait ensuite confié à la société SOCIETE1.) la réalisation des travaux de transformation du gros œuvre.

L'architecte aurait par conséquent eu, la maîtrise, la direction et la surveillance entière des travaux confiés à la société SOCIETE1.).

Elle soutient en ce sens que l'ensemble des travaux auraient été exécutés dans le respect des injonctions de l'architecte et sous son contrôle, de sorte qu'elle ne saurait être tenue responsable personnellement ou *in solidum* des éventuelles fautes commises par l'architecte dans le cadre de la mission qui lui a été confiée.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les travaux réalisés par ses soins auraient été achevés en 2017, sans préjudice quant à la date exacte et que l'intégralité des factures auraient été payées par PERSONNE1.) sans contestation, de sorte qu'il aurait lieu de retenir qu'il a eu réception tacite depuis 2017.

Quant au prétendu manquement à son devoir de renseignement et de conseil, elle fait valoir que l'architecte PERSONNE2.) aurait mandaté une société tierce pour procéder au contrôle des éventuels problèmes d'humidité à la cave, respectivement lui aurait assuré qu'il avait procédé à la vérification des canalisations.

Elle précise qu'elle n'aurait jamais constaté personnellement des problèmes d'humidité lors de la réalisation des travaux et que partant au moment de l'achèvement des travaux les problèmes d'humidité étaient inexistants, de sorte qu'elle ne pouvait pas, en l'absence de tout problème, renseigner ou conseiller PERSONNE1.) sur d'éventuels problèmes qui n'existaient pas.

Par conséquent, elle n'aurait commis aucune faute et ne saurait être tenue individuellement, solidairement ou *in solidum*, respectivement elle s'exonèrerait de toute responsabilité du fait du tiers, notamment de l'architecte PERSONNE2.) qui était chargée de surveiller l'exécution de l'ouvrage.

Quant aux problèmes d'humidité au sous-sol et au mur mitoyen côté immeuble voisin ADRESSE4.), elle fait valoir que suivant les conclusions de l'expert, il aurait incombé à l'architecte, en sa qualité de chargé de mission de maîtrise d'œuvre complète, de procéder aux investigations relatives à d'éventuels problèmes d'humidité dans la cave.

Elle précise que l'architecte PERSONNE2.) lui aurait assuré qu'une société tierce aurait procédé à la vérification des canalisations et qu'aucun de redressement n'aurait été commandé par PERSONNE1.), de sorte qu'on ne saurait retenir une quelconque faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

Elle conteste en tout état de cause les conclusions de l'expert, motif pris que l'expert ne serait pas en mesure de garantir avec certitude l'origine de l'humidité dans la cave en ce qu'il indiquerait expressément que « *sous toutes réserves les conduites pourraient expliquer partiellement l'humidité dans les murs* ».

Elle soutient que l'expert écarterait à tort et sans avoir pu établir avec la certitude la cause de l'humidité dans la cave, la possibilité que l'humidité provienne de la canalisation du voisin ou des intempéries exceptionnels s'étant produit le 14 et 15 juillet 2021, de sorte que le rapport d'expertise serait à écarter sur ce point.

En tout état de cause et dans la mesure où PERSONNE1.) resterait en défaut d'établir que l'humidité de la cave trouve l'origine dans un fait ou une faute de la société SOCIETE1.), sa responsabilité ne pourrait pas être engagée.

Elle précise quant au prétendu manquement au devoir de conseil, qu'il ne lui aurait pas incombé de conseiller à PERSONNE1.) de changer toute sa canalisation, et ce même à titre de précaution, dans la mesure où les inspections antérieures faites en 2016 et 2017 n'avaient rien décelé d'anormal.

Ainsi, à défaut d'avoir constaté elle-même l'existence d'un problème en relation avec les allégations de PERSONNE1.), le travail réalisé par la société SOCIETE1.) aurait été réalisé selon les règles en la matière et exempt de faute. Pour autant que de besoin, elle s'exonérerait par l'architecte PERSONNE2.).

Quant aux microfissures au sous-sol, elle fait valoir qu'il résulterait du rapport d'expertise que les microfissures affecteraient uniquement l'enduit des murs et non le mur en lui-même et qu'une simple réparation de l'enduit et une remise en peinture seraient nécessaires. De plus, s'agissant d'un vice caché affectant un menu ouvrage, PERSONNE1.) serait forclos à réclamer la réparation du prédit vice, la fin des travaux étant intervenu fin 2017 et l'assignation au fond datant de mai 2022.

Quant à l'humidité au sous-sol/buanderie, il résulterait du rapport d'expertise que l'expert aurait constaté l'existence de moisissures, humidité qui aurait pu être causée par le déversement des eaux de toiture et le débordement des évacuations d'eau de la terrasse pendant les travaux.

L'expert fonderait sa conclusion sur base de photos et déclarations de PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) estime que si les photos pouvaient confirmer l'existence d'une situation à un moment donné, elles ne permettraient pas de déterminer la cause, la durée et l'importance des prétendues infiltrations d'eaux, de sorte que les allégations de PERSONNE1.) ne sauraient être prises en compte, tout en sachant que si les faits énoncés à l'origine des moisissures seraient ceux allégués par PERSONNE1.), ces faits remonteraient à plus de trois années et les murs auraient dû sécher naturellement. Même à supposer que les informations transmises à l'expert aient été correctes, ce dernier retiendrait lui-même que l'humidité à la cave ne serait pas évacuée seule plus de trois années après les travaux en l'absence de ventilation, absence de ventilation qui incomberait à PERSONNE1.).

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) n'aurait pas été chargée des travaux de raccordement de la descente des eaux ni des évacuations d'eau de terrasse, de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée. Pour le surplus, s'agissant d'un menu ouvrage, PERSONNE1.) serait forclos à réclamer réparation.

Quant au « *jardin, enduit extérieur du bas du mur du garage* », la société SOCIETE1.) expose que l'expert aurait constaté de l'humidité en partie basse du mur du garage. L'expert retiendrait que l'humidité serait due à l'absence d'étanchéité entre le mur et le garage.

Cependant, selon le devis, il n'aurait pas incombé à la société SOCIETE1.) de fournir et poser l'étanchéité du mur du garage, alors que PERSONNE1.) souhaitait réaliser des travaux d'aménagement extérieur, dont la pose de pavés. Les travaux d'étanchéité incombaient à la société responsable des aménagements extérieurs et non à la société SOCIETE1.).

À défaut de commande de travaux relatifs à l'étanchéité, elle ne saurait être tenue pour responsable, alors qu'il aurait incombé à PERSONNE1.) sinon à l'architecte de charger une société tierce.

Elle conteste d'avoir remblayé de la terre du jardin contre le mur du jardin, ces travaux ayant été réalisés par la société SOCIETE2.) S.à.r.l.

Elle estime en tout état de cause que PERSONNE1.), qui aurait sciemment omis d'informer la société SOCIETE1.) de l'absence d'autorisation de bâtir, ne saurait être indemnisé pour des travaux illicites, travaux pour lesquels PERSONNE1.) n'aurait à ce jour toujours pas introduit de procédure de régularisation du garage.

La société SOCIETE1.) fait valoir que si par impossible le tribunal estimait que la responsabilité de la société SOCIETE1.) puisse être engagée, il échoirait de relever que les travaux d'étanchéité préconisés par l'expert n'ont ni été prévus, ni facturés, de sorte que leur coût serait à assumer par PERSONNE1.). Les travaux de réparation seraient à réduire à hauteur de 1.400.- euros HTVA

Quant « *au jardin, la finition entre l'extrémité du mur du garage et le mur avec le parc communal* », la société SOCIETE1.) fait valoir qu'aucune finition n'aurait été prévue contractuellement, et en l'absence de vice, le coût de cette finition serait à prendre en charge par PERSONNE1.).

Quant au « *jardin, l'étanchéité supérieure entre le mur du garage et le mur du parc communal* », la société SOCIETE1.) soutient que l'expert constaterait qu'il n'y aurait pas d'infiltration d'eau dans le garage consécutif d'une défaillance de la membrane, cependant la membrane serait inesthétique et serait à remplacer.

Les conclusions de l'expert seraient purement subjectives, alors qu'aucune offre ou commande relative à l'apparence de l'étanchéité n'aurait été sollicitée par PERSONNE1.).

Elle estime néanmoins que si par impossible une non-conformité pouvait être retenue, il s'agirait d'un vice apparent et de ce fait, PERSONNE1.) serait forclos à se pourvoir en justice.

Si la forclusion n'était pas retenue, les travaux de redressement ne pourraient pas être réalisés sans l'autorisation de la commune.

Quant à la couverture de la toiture du garage, PERSONNE1.) ferait état d'infiltrations d'eau dans la toiture et d'une non-conformité de l'épaisseur de l'isolant.

La société SOCIETE1.) relève qu'aucune infiltration d'eau n'aurait jamais été constatée depuis 2017, d'une part, et d'autre part PERSONNE1.) aurait fait intervenir une société tierce sur la toiture quatre années après sa pose par la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle conteste être l'auteur des vices et malfaçons constatés sur la toiture.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) serait forclos à agir quant à la différence d'épaisseur de l'isolant de la toiture, désignée par l'expert comme étant une non-conformité, la différence d'épaisseur d'isolant étant apparente, serait couverte par la réception des travaux en 2017.

La société SOCIETE1.) fait valoir que si par impossible le tribunal venait à considérer que la toiture du garage se trouverait affectée d'un vice, ce serait à tort que l'expert préconiserait le remplacement complet de la toiture, alors que la différence d'épaisseur ne saurait justifier le remplacement d'une toiture, le bâtiment ne serait pas autorisé de sorte que sa démolition pourrait être ordonnée et finalement l'expert ne saurait préconisé le remplacement de la toiture par des éléments différents et plus onéreux.

Même à supposer qu'une responsabilité puisse être engagée dans le chef de la société SOCIETE1.), elle ne saurait supporter le surcoût de la pose d'une toiture différente que celle initialement prévue.

La société SOCIETE1.) demande en tout état de cause et en cas de condamnation à faire tenir quitte et indemniser l'architecte PERSONNE2.) au prorata de sa responsabilité.

La société SOCIETE1.) estime qu'il aurait lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en condamnation solidaire, aucun contrat ni titre ne prévoirait une telle demande.

Elle ne saurait également pas être condamnée *in solidum* avec l'architecte PERSONNE2.), l'auteur et les dommages n'étant pas confondus.

Elle conteste en tout état de cause les frais d'avocat, le préjudice moral, ainsi que l'indemnité de procédure sollicitée par l'architecte PERSONNE2.)

L'architecte PERSONNE2.) expose qu'un contrat de louage d'ouvrage aurait été conclu entre lui et PERSONNE1.) dans le cadre duquel PERSONNE1.) lui aurait confié la mission d'architecte portant sur la transformation de la maison de PERSONNE1.).

Il soutient qu'il se serait vu attribuer à cette fin une mission complète.

Il conteste tout manquement dans son chef et fait valoir que les problèmes d'humidité constatés dans le sous-sol ne se seraient révélés que plusieurs années après son intervention, de sorte qu'aucune responsabilité ne saurait être retenue à son égard.

Il indique que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), un contrôle préalable des canalisations aurait été fait par la société SOCIETE3.). Il expose que l'absence de bordereau d'une telle inspection s'expliquerait par le fait qu'il se serait arrangé à l'époque avec la société SOCIETE3.), avec laquelle il aurait et a toujours l'habitude de travailler, société envers laquelle il vouerait une entière confiance et qui aurait évalué gratuitement l'état des canalisations à l'aide d'une caméra endoscopique.

Il expose qu'il aurait accepté cette main tendue de la société SOCIETE3.), société avec laquelle il collaborerait régulièrement et avec laquelle ils échangeraient régulièrement des coups de main mutuels, afin de rendre service à PERSONNE1.), réduisant ainsi les coûts des travaux.

Il fait valoir qu'il résulterait de l'attestation sur l'honneur dressé par Monsieur PERSONNE3.), technicien de la société SOCIETE3.), qu'un contrôle des canalisations aurait été fait par ses soins et qu'aucun problème n'aurait été constaté.

L'architecte PERSONNE2.) offre de prouver, à toutes fins utiles, par l'audition de PERSONNE3.) les faits suivants : *« En 2016, sans préjudice quant à une date plus exacte, M. PERSONNE3.), employé de la société SOCIETE3.), a accepté de rendre service gratuitement à M. PERSONNE2.) en procédant lui-même au sondage par caméra endoscopique des canalisations enterrées au niveau du sous-sol de la maison de PERSONNE4.) sise à L-ADRESSE1.), en vue de vérifier leur état, et ce contrôle n'a révélé aucune quelconque anomalie concernant lesdites canalisations. »* et conclut qu'il aurait lieu de retenir que l'architecte aurait entrepris toutes les démarches nécessaires à la vérification des conduites enterrées.

Il précise qu'en tout état de cause il aurait incombé, selon bordereau de gros œuvres réalisé par ses soins, à la société SOCIETE1.) de procéder au contrôle du réseau enterré, de sorte que s'il devait être retenu qu'une telle vérification n'avait pas été faite, il aurait lieu d'attribuer ce manquement à la société SOCIETE1.).

Quant à la supposée présence d'humidité dans les murs du sous-sol avant l'exécution des travaux, il estime que l'expert ne saurait valablement, sur base de photos prises au début des travaux de rénovation, affirmer la présence d'humidité dans les murs du sous-sol de la maison, sans qu'aucune mesure de l'humidité ne vienne étayer un tel postulat.

Les photos seraient en outre inexploitables, alors qu'elles ne permettraient pas de discerner quoi que ce soit.

Il précise qu'en tout état de cause, les constats d'humidité relevés lors de la visite d'introduction du 14 avril 2021, repris dans le rapport définitif, ne concerneraient que

le mur mitoyen, à l'exclusion du mur entre le hall et la cave pour lequel rien n'aurait été renseigné par l'expert.

L'expert se contredirait également à plusieurs reprises en ce qu'il constaterait les traces d'humidité pour retenir par la suite que « *l'architecte peut avoir été trompé par le fait que les murs de l'immeuble paraissant secs lors du chantier.* »

Il estime que la cause du sinistre présentée par l'expert, si tant est que cela en soit une, ne serait pas la bonne, alors que d'une part, plusieurs entrepreneurs auraient pris charge à la réalisation des travaux. Or, la société SOCIETE4.) en charge de la peinture des murs du sous-sol et la société SOCIETE5.), qui a posé le parquet, n'auraient à aucun moment constaté la présence d'humidité. Les travaux se seraient réalisés sans encombre et sans que leur état final ne fasse l'objet de la part de PERSONNE1.) de contestations. Au contraire, PERSONNE1.) aurait pris possession des lieux et payé les factures pour l'ensemble des postes, valant partant une réception tacite du chantier et agrément par le client des constructions érigées. D'autre part, si lesdits murs du sous-sol avaient été affectés par l'humidité, pendant la période des travaux, les dégâts sur les murs se seraient manifestés directement après la réalisation des travaux et non quelques années plus tard.

PERSONNE1.) reconnaîtrait lui-même à demi-mot que les problèmes d'humidité seraient apparus « *après construction* », alors qu'il indiquerait dans le cadre de ses écrits qu'il serait sans importance de savoir si l'humidité aux murs aurait ou non existé pendant les travaux.

Il soutient, tout en citant un jugement du tribunal d'arrondissement, qu'il ne saurait être rendu responsable des vices et malfaçons d'exécution relevant des autres corps de métier, de sorte qu'à supposer que des problèmes d'humidité existent, l'architecte serait complètement étranger à ces problèmes.

Il soulève le manque de fiabilité des conclusions de l'expert, notamment le taux d'humidité retenu le 14 avril 2021, date de la première visite des lieux de l'expert, alors que les travaux de rénovation avaient pris fin depuis des années, l'assignation en référé introduite en décembre 2020, serait intervenue trois ans après la fin du chantier et plusieurs événements extérieurs à l'architecte et sur lesquels l'architecte n'aurait aucune influence auraient partant pu impacter l'état de la maison.

Dans le même ordre d'idées, il conteste le taux d'humidité retenu par l'expert le 23 septembre 2021. Il estime que le taux d'humidité retenu ne saurait être pris en compte, alors que le relevé aurait été effectué quelques semaines après les violentes inondations qui ont touché le pays l'été 2021, de sorte que les enseignements retenus des relevés effectués par l'expert seraient à écarter.

Les explications présentées par l'expert seraient à déclarer irrecevables, motif pris qu'elles n'identifieraient aucun élément précis qui serait à l'origine des dégâts observés.

L'expert ferait état à plusieurs reprises d'éventualités hypothétiques et non véritablement d'éléments concrets pour étayer ses conclusions, de sorte que quand bien même une défaillance de l'étanchéité des canalisations enterrées s'avèrerait être la source de l'humidité, une telle défaillance ne saurait être datée et pourrait s'être produite après que l'architecte ait terminé le chantier, alors que les investigations menées préalablement sur les canalisations n'auraient relevé aucune défaillance.

Les causes de l'apparition de l'humidité ne seraient pas connues, l'expert faisant état de simples spéculations, de sorte qu'il aurait lieu de retenir qu'il aurait respecté ses devoirs de renseignement et de conseil, ainsi que son obligation de surveillance, dans le cadre des travaux du sous-sol de la maison.

Quant au garage latéral, l'expert retiendrait une « *non-conformité administrative majeure : absence d'autorisation de bâtir délivrée par l'autorité compétente et absence de validation des choix des matériaux mis en œuvre pour cette partie du chantier dirigée par l'architecte.* »

Or, le garage ne figurerait pas dans la catégorie des constructions à transformer. Ainsi, il résulterait des plans dessinés et annexés à l'autorisation de bâtir n°NUMERO2.) du 21 mars 2016, qu'aucune partie de l'espace garage repris au sein des plans ne serait affublée de jaune pour symboliser sa démolition future, ou de rouge, pour matérialiser sa construction future.

Également, il aurait déjà dans sa prise de position du 1^{er} juillet 2021, indiqué à l'expert que le garage ne devait pas être modifié et n'était partant pas repris dans les plans d'autorisation.

PERSONNE1.) aurait cependant demandé à la société SOCIETE1.) la rénovation de la toiture du garage, celle-ci ayant proposé un devis pour la reconstruction complète de celui-ci.

Il aurait informé PERSONNE1.) du besoin de l'autorisation de construire pour ce type de travaux, information confirmée par Monsieur PERSONNE5.) qui aurait été présent lors de la réunion du 3 mai 2016. Il n'aurait cependant pas été mandaté pour cela, raison pour laquelle également il n'aurait jamais sollicité d'honoraires supplémentaires pour rémunérer d'éventuelle prestations supplémentaires hors de sa mission.

Il offre de prouver les faits suivants par l'audition de PERSONNE5.) : « *A l'occasion de la réunion de chantier du 3 mai 2016, qui a eu lieu sur site entre PERSONNE1.), PERSONNE5.) et PERSONNE2.), M. PERSONNE2.) a expressément alerté PERSONNE4.) sur le fait qu'un permis de construire serait requis en vue des travaux projetés sur le garage dans le cadre de la rénovation de sa maison sise à L-ADRESSE1.)* ».

L'architecte PERSONNE2.) précise que l'ensemble des échanges au sujet de la réalisation du nouveau garage aurait été fait sans son immixtion et dans le but d'aider PERSONNE1.) compte tenu des liens , qui se seraient créés entre eux.

Quant aux montants réclamés à titre d'indemnisation du préjudice subi, il conteste les différents postes du préjudice. PERSONNE1.) solliciterait la condamnation solidaire ou *in solidum* de l'architecte et de la société SOCIETE1.) au paiement de 14.956,90.- euros au titre des travaux de réfection du sous-sol qui consisterait en un remplacement des anciennes conduites, une remise en état du mur endommagé suite au remplacement des conduites, la compensation financière de la perte d'usage du sous-sol pendant le chantier et la réparation des fissures des murs du sous-sol et des moisissures dans le mur extérieur de la buanderie.

Cependant, dans la mesure où aucune faute de conception ni de surveillance des travaux ni aucun manquement à son obligation de renseignement et de conseil ne saurait être retenu à son égard en lien avec la survenance des problèmes d'humidité identifiés dans le sous-sol de la maison, il ne saurait être tenu au paiement d'une telle somme.

Il en serait de même pour les frais de remise en état du garage portant sur un montant de 16.497.- euros, motifs pris qu'il ne saurait être tenu responsable pour des travaux pour lesquels il ne serait jamais intervenu.

Quant à la somme de 905,12.- euros relative au démontage et remontage d'éléments des planchers des deux terrasses, le rapport d'expertise imputerait la cause des problèmes à des non-conformités et malfaçons aux entreprises SOCIETE6.) S.à.r.l., SOCIETE7.) S.à.r.l. et SOCIETE2.) S.à.r.l., Les travaux de la terrasse auraient été faits après réception des travaux et à son insu, de sorte qu'il ne saurait être tenu au paiement de cette somme.

Il conteste finalement la demande en paiement de la somme 10. 000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral de PERSONNE1.). Il résulterait de l'ensemble de ses développements que l'architecte serait complètement étranger à tous les reproches formulés par PERSONNE1.), de sorte que cette demande en indemnisation serait à déclarer non fondée et partant à écarter.

Quant à la demande incidente de la société SOCIETE1.), il conteste vigoureusement cette demande et réitère qu'il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que sa responsabilité ne serait engagée sur aucun fondement, de sorte que la demande en garantie de la société SOCIETE1.) serait purement et simplement à écarter.

Selon le dernier état de ses écrits, **PERSONNE1.)** indique en réplique aux écrits de l'architecte PERSONNE2.), que les travaux de rénovation se sont étalés au courant de l'année 2017. Cependant dès fin 2020, il aurait été contraint d'assigner en référé les parties défenderesses au vu de l'ensemble des déformations dans le plâtre du sous-sol de la maison qui a pourtant été refait à neuf en 2017.

Il estime qu'il ne saurait être considéré comme normal qu'après des travaux de rénovation, il soit contraint de refaire des travaux qui nécessitent à la fois la destruction de ce qui a été réalisé avant la rénovation, ainsi que la rénovation complète de ce qui a été fait en 2017.

Quant au prétendu contrôle préalable des canalisations, il expose qu'il ne ressortirait nullement du bordereau de soumission que la société SOCIETE3.) soit réellement intervenue.

De plus, durant la réalisation de la mission d'expertise qui se serait étalée sur plusieurs mois, l'architecte PERSONNE2.) n'aurait jamais fait référence à un contrôle par caméra endoscopique, et ce bien que l'expert DUBOIS ait sollicité des informations complémentaires, respectivement des pièces supplémentaires, notamment des copies des rapports de réception technique quant à l'inspection par caméra endoscopique.

L'architecte PERSONNE2.) aurait cependant, par courrier du 1^{er} juillet 2021, indiqué qu'il n'y aurait pas eu d'inspection par caméra endoscopique, pour actuellement affirmer le contraire en se basant à tort sur une attestation sur l'honneur qui en tout état de cause ne répondrait pas aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et serait par conséquent à rejeter.

PERSONNE1.) estime qu'il y aurait lieu de prendre avec circonspection les développements du témoin, alors qu'il serait étonnant de constater que le témoin puisse se souvenir en 2022 d'une intervention faite en 2016, soit il y a plus de 6 ans après son intervention, mais ne puisse pas fournir un rapport d'intervention, respectivement une vidéo de l'inspection, alors qu'il est d'usage qu'une vidéo soit enregistrée pendant le passage de la caméra dans les canalisations et qu'un rapport soit dressé par la société intervenante.

Il fait valoir qu'il serait particulièrement étonnant que l'architecte justifie l'absence de documents, par le fait que la société SOCIETE3.) soit intervenue de manière désintéressée.

Il estime que les explications de l'architecte PERSONNE2.) quant à l'intervention gratuite de la société SOCIETE3.) pour éviter d'alourdir le coût du chantier seraient également risibles, dans la mesure où le budget du chantier fixé par l'architecte se serait élevé à 200.000.- euros et la société SOCIETE8.) aurait facturée la somme de 337,50.- euros HTVA pour l'inspection des canalisations réalisées à la demande de l'expert.

Les allégations de l'architecte quant à l'absence d'humidité au moment des travaux seraient contredites par le rapport judiciaire, il en serait de même quant au prétendu bon état des canalisations du sous-sol, l'expert constaterait également que les conduites non entrées de l'immeuble auraient été remplacées par l'entreprise SOCIETE9.) S.à.r.l. pour un budget de plus de 50.000.-€.

Il estime que l'architecte ne saurait par ailleurs rejeter sa responsabilité en soutenant qu'il s'agirait de désordres résultant « *de problèmes d'exécution des entreprises* » alors que suivant sa mission, il lui incombait de développer le projet, d'établir les plans et de mener la direction générale de l'exécution du chantier et aurait dû dans ce cadre constater le mauvais état des canalisations.

Il soutient en réplique que la présence d'humidité au sous-sol avant l'exécution des travaux serait non pertinente dans la mesure où il incombait au constructeur de réaliser des travaux qui ne sont pas affectés par des problèmes d'humidité et qui plus est seraient apparus très rapidement après la construction.

Il résulterait à suffisance du dossier que l'architecte n'a pas pris toutes les mesures pour vérifier l'état de la construction au moment de la rénovation et de pouvoir ainsi intervenir sur le bâti existant pour assurer une pérennité des travaux qui allaient être réalisés, de sorte que l'architecte a manqué à ses obligations.

Quant à la prétendue influence d'intempéries exceptionnelles, l'ordonnance de référé ferait d'ores et déjà référence à une déformation des plâtres du mur intérieur du sous-sol et donc d'ores et déjà de la présence d'humidité dans les murs.

L'expert aurait également constaté lors de la première visite des lieux du 14 avril 2021 la présence d'humidité, de sorte que même si les intempéries de juillet 2021 avaient aggravé la situation, il y aurait lieu de constater que l'expert aurait mesuré en avril 2021, des taux supérieurs que lors du second déplacement en septembre 2021.

Quant à la rénovation du garage, PERSONNE1.) confirme que même si une telle rénovation n'avait pas été prévue, l'intervention se serait rajoutée aux travaux existants, ces travaux ayant ainsi été pris en compte dans le budget du chantier réalisé par l'architecte. Cependant, il conteste avoir été informé qu'il aurait fallu disposer d'un permis pour les travaux à réaliser.

Il indique qu'après avoir effectué des recherches poussées auprès du service des bâtisses, il aurait découvert que l'ancien propriétaire s'était vu allouer une autorisation de construire. Cependant, un fait est que l'architecte n'aurait pas sollicité de nouvelle autorisation pour les travaux de rénovation et ce malgré que les travaux envisagés ainsi que le devis établi par la société SOCIETE1.) relatif au garage ont été transmis à l'architecte en date du 27 juillet « 2026 » et une deuxième variante du devis aurait été transmis le 23 août 2015, variante pour laquelle l'architecte PERSONNE2.) aurait remis des plans d'élévation du garage.

L'architecte n'aurait cependant jamais, lors de l'ensemble des échanges, mentionné la problématique liée à l'absence d'autorisation de construire, de sorte qu'en tant que professionnel et au regard de la mission générale de surveillance, il aurait dû

s'apercevoir de ce manquement et également constater les problèmes de construction mis en avant par l'expert lors de la réalisation des travaux par la société SOCIETE1.).

En réplique des développements de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait état, quant aux problèmes d'humidité au sous-sol, de mêmes développements, respectivement des mêmes remarques que ceux faits à l'architecte, alors qu'il incombait à l'un comme à l'autre de vérifier l'état du bâtiment existant avant de commencer la réalisation des travaux et de prendre toutes les mesures nécessaires pour vérifier préalablement au début du chantier les canalisations existantes.

Quant aux microfissures au sous-sol, PERSONNE1.) conteste que les microfissures constituent des menus ouvrages soumis à la garantie biennale. Il soutient qu'au contraire les fissures mises en avant par l'expert affecteraient le gros ouvrage compromettant la stabilité de l'édifice, de sorte que la société SOCIETE1.) serait responsable.

Quant à l'humidité dans la buanderie, PERSONNE1.) cite le rapport d'expertise et conclut que la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait entière quant aux moisissures apparues dans la buanderie.

Quant « *au jardin, enduit extérieur au bas du mur du garage* », PERSONNE1.) réitère qu'il résulterait expressément du rapport d'expertise que la société SOCIETE1.) n'aurait mis en place aucune étanchéité.

Ce serait à tort que la société SOCIETE1.) indiquerait que la société SOCIETE2.) aurait été en charge de l'étanchéité, alors qu'elle était uniquement chargée du terrassement et l'expert retiendrait expressément qu'il aurait incombé à la société SOCIETE1.) de mettre en place l'étanchéité.

Également, l'absence d'autorisation de construire pour le garage ne saurait constituer un élément exonératoire de responsabilité au profit de l'entreprise de construction. En tout état de cause, la société SOCIETE1.) aurait construit un garage sans s'interroger quant à l'existence ou non d'un permis de construire, de sorte qu'elle serait tenue responsable de cette malfaçon.

Quant au jardin, et notamment, quant à l'absence de finition entre l'extrémité du mur du garage et du mur du parc communal, PERSONNE1.) soutient que l'expert constaterait qu'il s'agirait d'un inachèvement du chantier, de sorte que la société SOCIETE1.) se doit d'être condamnée pour réaliser un tel achèvement. Le coût de la finition serait partant à charge de la société SOCIETE1.).

Quant au jardin, et notamment quant à l'étanchéité supérieure entre le mur du garage et le couvre mur du mur de la clôture avec le parc communal, PERSONNE1.) expose que l'expert aurait constaté un problème d'esthétisme de la construction, ainsi qu'une non-conformité administrative, puisqu'aucune autorisation de bâtir n'aurait été délivrée.

Il fait valoir que l'expert préconiserait l'arrachage pur et simple de la membrane actuelle avec changement pour un bardage léger et une récupération des eaux de pluie, ainsi que le dépôt d'une autorisation de bâtir.

Il estime qu'outre le fait que l'étanchéité posée ne serait pas conforme aux règles de l'art, la société SOCIETE1.) serait tenue de garantir l'étanchéité conformément à la garantie décennale, sinon conformément à la responsabilité de droit commun pour les vices affectant les gros ouvrages.

Quant à la couverture de la toiture du garage, PERSONNE1.) conteste toute intervention de société tierce endéans les 4 mois de la construction du garage. Il soutient qu'il aurait uniquement eu recours à une société tierce quelques années après afin de tenter de stopper les infiltrations.

En tout état de cause, l'expert aurait constaté que la toiture ne serait pas conforme à la commande, alors qu'elle présenterait une épaisseur de 5 cm au lieu des 8 cm commandés. L'expert aurait également retenu que les panneaux de toiture mis en place ne seraient pas destinés à un usage résidentiel.

Il estime que la société SOCIETE1.) ne saurait valablement soutenir que cette différence d'épaisseur ne serait pas importante dans la mesure où il ne s'agirait pas d'une pièce à vivre.

Le défaut de l'épaisseur ne saurait selon PERSONNE1.) constituer un vice apparent, alors qu'il ne lui aurait pas incombé d'aller vérifier l'épaisseur de la toiture. Également, le prétendu risque de démolition du garage, ne saurait exonérer la société SOCIETE1.) de sa responsabilité et ce d'autant plus que la prescription en matière de construction sans autorisation serait de 5 ans, de sorte que la commune ne pourrait de toute façon plus solliciter la destruction du garage.

Enfin, quant aux fissures sur le mur du garage, PERSONNE1.) estime que celles-ci seraient également à considérer comme des vices cachés affectant le gros ouvrage sans en compromettre la stabilité, de sorte que la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait engagée sur base du droit commun pendant une durée de trente ans et derechef l'absence d'autorisation de construire ne saurait exonérer la société SOCIETE1.).

III. Motifs de la décision :

Dans un souci de logique juridique, il convient tout d'abord de déterminer le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature de leur relation, avant de se prononcer sur l'éventuelle responsabilité contractuelle de l'architecte et de la société SOCIETE1.) pour les vices, désordres et malfaçons constatés par expertise judiciaire et d'apprécier le bien-fondé des demandes en dédommagement formulées par PERSONNE1.).

1. La qualification des relations contractuelles entre parties :

Il y a lieu de déterminer tout d'abord le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature de leur relation, cette qualification déterminant notamment le régime de responsabilité applicable au litige.

L'article 1710 du Code civil définit le contrat de louage d'ouvrage, respectivement le contrat d'entreprise comme un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Il s'agit d'une convention par laquelle une personne, le maître de l'ouvrage, en charge une autre, l'entrepreneur, d'exécuter un ouvrage, un travail déterminé, englobant tout genre de prestations, tant matérielles qu'intellectuelles en toute indépendance, pourvu qu'elles soient réalisées en-dehors d'un rapport de subordination.

Plus spécialement le contrat d'entreprise immobilière est la convention par laquelle une personne s'oblige à l'égard d'une autre, en contrepartie d'un prix et en toute indépendance, à réaliser, mettre en œuvre, modifier ou réparer, sur le site, un bâtiment, un ouvrage ou partie d'un ouvrage quelconque (CA, 6 juillet 1994, n° 14259 ; TAL, 18 février 2004, n° 84212).

Conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant : c'est au tribunal qu'il incombe de procéder à la qualification juridique des relations contractuelles d'après leur contenu réel (CA, 12 avril 1978, PERSONNE6.) c/ PERSONNE7.), PERSONNE8.) et autres, numéros 4136, 4217 et 4218 du rôle ; Cass. 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123).

- a. La qualification des relations contractuelles entre PERSONNE1.) et l'architecte PERSONNE2.)

Il résulte du « contrat d'architecte » du 15 janvier 2016 soumis au tribunal que PERSONNE1.) a conclu un contrat avec PERSONNE2.) pour une mission complète d'architecte.

Le contrat d'architecte du 15 janvier 2016 liant PERSONNE1.) à PERSONNE2.) constitue un contrat d'entreprise.

- b. La qualification des relations contractuelles entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.)

En l'espèce, il résulte du dossier soumis au tribunal que suivant devis n° D2016-055 dressé en date du 18/04/2016, la société SOCIETE1.) s'est engagée à l'égard de PERSONNE1.) de réaliser des travaux de transformation de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) sis à ADRESSE1.), moyennant le prix total de 109.234,41.-euros.

Également, suivant devis n°D2016-172, la société SOCIETE1.) s'est engagée de réaliser des travaux de démolition et de construction d'un garage moyennant le prix total de 25.879,05.- euros TTC.

Les deux devis n'ont cependant pas été signés par PERSONNE1.), mais il ne conteste pas avoir chargé la société SOCIETE1.) des travaux précités, respectivement avoir payé les factures relatives aux travaux précités.

Ainsi, et eu égard des principes dégagés ci-avant et les pièces versées au dossier, le contrat liant les parties constitue également un contrat d'entreprise.

2. La réception

La réception des travaux peut être expresse ou tacite.

Le contrat d'entreprise est un contrat synallagmatique, en ce que les cocontractants se sont obligés réciproquement l'un envers l'autre en vue de son exécution parfaite. Chaque obligation sert de contrepartie et de cause à l'autre.

En s'engageant dans le contrat d'entreprise, l'entrepreneur s'est obligé à exécuter des travaux conformes aux prévisions contractuelles, aux dispositions du marché, ainsi qu'aux règles de l'art, c'est-à-dire, exempts de vices.

La responsabilité contractuelle de l'entrepreneur a pour objet d'assurer au maître de l'ouvrage une parfaite exécution des engagements souscrits.

Cette exécution sans défaut s'impose d'autant plus que l'entrepreneur se voit soumettre en la matière à une obligation de résultat (CA, 11 mai 2005, n° 28935).

En effet, l'entrepreneur, tenu d'atteindre le résultat promis, est – en tant que professionnel qualifié – censé connaître les défauts de la matière qu'il utilise ou de l'objet qu'il façonne. L'obligation du constructeur étant ainsi une obligation de résultat qui veut que – dès le désordre constaté – il peut être recherché sur le fondement d'une présomption 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. Il s'ensuit que la mise en cause de la responsabilité de l'entrepreneur nécessite non pas de démontrer la faute de celui-ci, mais uniquement que le résultat promis par lui n'est pas conforme à la prestation qu'il s'était engagé à accomplir.

Tant que les travaux n'ont pas fait l'objet d'une réception par le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur reste tenu d'une obligation de résultat conformément au droit commun des articles 1142 et suivants du Code civil. À partir de la réception, il est tenu de la garantie décennale, respectivement biennale, en application des articles 1792 et 2270 du même code (CA, 20 février 2008, n° 32157).

Ainsi, avant la réception des travaux et/ou à son défaut, la responsabilité de l'entrepreneur est la plus complète possible, en ce qu'il peut être condamné à dédommager le maître de l'ouvrage sur le seul fondement de la constatation de l'inexécution, et ce, pendant un délai de trente ans (CA, 24 mars 2010, n° 33536).

Étant comprise comme un acte juridique, la réception a précisément pour objet la vérification de la bonne exécution des travaux par l'entrepreneur. Il s'agit ainsi de l'acte par lequel le maître d'ouvrage reconnaît l'exécution correcte et satisfaisante des travaux accomplis. La réception doit résulter d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux et se distingue de la simple livraison de l'ouvrage par l'entrepreneur ou de sa prise de possession par le maître d'ouvrage qu'elle peut aussi bien précéder que suivre.

La réception ne consiste dès lors pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (TAL, 1^{er} avril 2015, n° 163446). L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (CA, 24 mars 2010, n° 33536 ; TAL, 9 juin 2015, n° 159122 et 160923).

À côté de la réception expresse, l'ouvrage peut être considéré comme ayant été réceptionné tacitement au cas où l'existence d'une volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir l'ouvrage est constatée. En effet, les actes pouvant faire conclure à pareille réception ne doivent pas être susceptibles d'une autre interprétation que celle d'une volonté d'agréer l'ouvrage. La réception tacite peut se déduire de la prise de possession des lieux sans réserve expresses, ainsi que d'un paiement complet des travaux (TAL, 5 juin 2015, n° 160926). Ces critères sont cumulatifs, alors que le fait isolé de la prise de possession des lieux est insuffisant pour valoir réception tacite (TAL, 20 novembre 2013, n° 152692 ; TAL, 9 juin 2015 précité).

Aucun procès-verbal de réception des parties communes n'est versé en cause.

Cependant, tant l'architecte que la société SOCIETE1.) s'accordent pour dire qu'il y a eu réception tacite des travaux, en ce que PERSONNE1.) aurait pris possession des lieux fin 2017, sans faire état de réserves et aurait également payé l'ensemble des factures sans contestation.

PERSONNE1.) ne prend pas expressément position sur ce point et invoque les dispositions 1792 et 2270 du Code civil.

Il appartient dès lors au tribunal de déterminer la date de la réception et partant le point de départ des délais d'action.

Il est admis que le paiement du prix, fait intégralement et sans réserve, doit être considéré comme un acte équipollent à une agrégation des travaux.

Le tribunal estime dans la mesure où aucun élément du dossier ne permet de déterminer la date exacte de la réception des travaux et que PERSONNE1.) ne conteste pas avoir pris possession des lieux fin 2017 et avoir payé les factures relatives aux travaux litigieux, il y a lieu de conclure que les travaux ont fait l'objet d'une réception tacite au mois de décembre 2017.

3. Quant au bien-fondé de la demande :

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

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

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

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

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

La distinction entre gros ouvrages et menus ouvrages donne lieu à une jurisprudence abondante. Après avoir, dans un premier temps, réservé le qualificatif de gros ouvrage aux éléments porteurs et à la toiture d'un immeuble, la jurisprudence retient désormais que pour déterminer la notion, il convient de s'attacher non seulement à la fonction de l'ouvrage pour la stabilité et la sécurité de l'édifice, mais de prendre aussi en

considération l'utilité de l'ouvrage de manière à considérer comme affectant un gros ouvrage, les malfaçons qui rendent une chose immobilière impropre à sa destination. Ayant énoncé un temps qu'il faut de plus examiner l'ampleur de la réparation que le vice rend nécessaire, ainsi que le coût et le caractère d'investissement durable que représente l'ouvrage, la jurisprudence la plus récente affirme que le critère est en principe tiré de la nature et de la destination de l'ouvrage, et non des caractères ou de l'importance d'un vice qui l'affecte ou du coût de la remise en état (PERSONNE9.) : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n° 625).

Il a été décidé que « *doivent être qualifiés gros ouvrages les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui leur sont intégrés et forment corps avec eux (...)* » (CA, 11 juillet 2012, N° 37825 du rôle, cité dans CA, 30 novembre 2016, n° 42022 du rôle).

Cette jurisprudence s'est inspirée en cela de ce qui est d'ores et déjà d'application légale en France dans la mesure où le Code civil français comprend un article 1792-2 qui dispose que « *la présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage* » à condition que « *ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert* », le deuxième alinéa dudit article précisant qu' « *un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un desdits ouvrages lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage* » (CA, 30 novembre 2016, n° 42022 du rôle).

L'obligation de l'architecte de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices constitue une obligation de résultat. Il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la responsabilité de l'architecte soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure (PERSONNE9.) : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition n° 620, p. 638).

Il assume en principe la responsabilité de toutes les insuffisances et de toutes les erreurs de son projet, c'est-à-dire de toutes ses fautes de conception (CA, 9^eme chambre, 8 juin 2006, n° 27.422 et 27.395 du rôle ; TAL, 18 avril 2018, n° 151.044 du rôle).

Il est de principe que l'architecte, quelle que soit l'étendue de sa mission, doit se soucier, lors de la conception du projet, de la qualité du sol, du type de fondation et de l'incidence des eaux de pluie ou de ruissellements (TAL, du 18 octobre 2017, n° 173.549 du rôle).

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

Pour prospérer dans sa demande, PERSONNE1.) se base sur le rapport d'expertise DUBOIS du 15 décembre 2021 et demande à être indemnisé pour l'ensemble des problèmes constatés au sous-sol, notamment les problèmes d'humidité et moisissures constatés au sous-sol, ainsi que la remise en état des fissures également constatée au sous-sol.

Il demande également à être indemnisé pour son préjudice subi relatif à la rénovation du garage.

- *Les problèmes d'humidité et les fissures constatés au sous-sol, buanderie etc.*

Il résulte du rapport de l'expert DUBOIS qu'au sous-sol, mur mitoyen côté immeuble voisin ADRESSE4.) entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, l'expert a en date du 14 avril 2021 constaté : *« sur le mur mitoyen, le vliès se décolle par endroits avec tâches dans la peinture et départ d'efflorescences.*

Le taux d'humidité mesuré est élevé (taux variant d'humide à très humide) sur toute la longueur du mur, depuis le sol, jusqu'à une hauteur d'environ 80 cm.

La source d'humidité est active.

Le mur est également humide (pas mouillé) sans dommage apparent sous l'escalier. »¹

Le 23 septembre 2021, l'expert a constaté les éléments suivants :

« Le taux d'humidité mesuré est toujours trop élevé dans le mur mitoyen du hall -1 (taux très humide » mesuré en partie basse), les taux mesurés sont supérieurs aux taux mesurés le 14 avril 2021.

Le taux d'humidité mesuré est élevé dans le mur intérieur (en face du mur mitoyen) du hall -1 (taux « humide » mesuré en partie basse)

L'appareil de l'expert ne permet pas de mesurer de manière fiable le taux d'humidité sous le parquet en bas massif au sol du hall -1. Le parquet ne présente pas de dommage apparent.

Il est constaté une lente évolution des dégradations visibles au mur mitoyen du hall-1 : dégradations plus nombreuses et de plus grande ampleur - pas de dégradation visible au mur intérieur du hall-1.

Le rapport du contrôle endoscopique du 8 juillet 2021 par l'entreprise SOCIETE8.) a été transmis le 21 septembre 2021 à l'expert :

¹ Page 10 du rapport d'expertise Valère DUBOIS du 15 décembre 2021

- *La canalisation ancienne d'évacuation des eaux usées, en provenance des cuisines et enterrée sous le hall a été inspectée, ainsi que certaines canalisations des évacuations extérieures.*
- *SOCIETE8.) S.A. a omis d'inspecter une canalisation d'évacuation, présente dans un angle du hall (près des toilettes) ; or, une partie ancienne de celle-ci est aussi enterrée sous le hall -1 - intervention complémentaire demandée par l'expert.*

L'absence du voisin (immeuble n°17) ne permet pas à l'expert de vérifier l'état technique (présence d'humidité dans le sol et les murs) des caves de cet immeuble le long du mur mitoyen. »²

Dans le cadre de sa partie 6.1.1.3. intitulé « Causes et origines » l'expert retient :

« Plusieurs photos au dossier (voir annexe 6), prises au début du chantier dirigé par l'architecte, permettent de visualiser la présence de dégâts d'humidité (dégradation des enduits des murs et sol humide) dans le mur extérieur / mitoyen du hall à hauteur de l'ancien escalier non encore démoli (il s'agit d'une présence avérée de dégâts d'humidité antérieurs au chantier) : ce problème technique est donc ancien et antérieur au chantier. Partant, les investigations effectuées lors de l'expertise judiciaire auraient dû être menées en début de projet (phase « avant-projet - recherche de données » de la mission de l'architecte).

Un contrôle par caméra endoscopique des canalisations avant le début du chantier aurait permis de constater l'état vétuste et défaillant des tuyaux et de décider de leur remplacement (ouverture, pose d'environ 20 m de conduite PVC puis fermeture du sol) avant de réaliser les finitions (chapes, parquet en bois exotique massif, finitions des murs,...).

Ce contrôle, d'un coût de quelques centaines d'euros, se justifiait dans la mesure où toutes les conduites non enterrées semblent avoir été remplacées dans l'immeuble dans le cadre des travaux de l'entreprise de sanitaire SOCIETE9.) S. à r.l. (travaux d'un montant global supérieur à 50'000.00 €).

Les photos des défauts des conduites auraient permis, à l'époque, au Maître d'Ouvrage de prendre conscience du problème et de décider de la nécessité d'allouer le budget nécessaire à leur remplacement.

L'architecte peut avoir été trompé par le fait que les murs de l'immeuble paraissaient secs lors du chantier (malgré la présence de certains dégâts anciens comme l'a constaté l'expert sur certaines photos en annexe 6), car l'immeuble était inhabité et les conduites d'évacuation des eaux usées n'étaient pas utilisées. Toutefois, de par sa formation,

² Pages 11 à 13 du rapport d'expertise Valère DUBOIS du 15 décembre 2021

l'architecte devait savoir que les conduites enterrées dans un immeuble ancien ne devaient pas être moins vétustes que les conduites apparentes.

À noter que le bordereau de l'architecte et le devis SOCIETE1.) S.à r.l. réf.

D2016/055 du 18 avril 2016 prévoient la pose d'un « enduit ciment » sur certains « murs de pierres » dans le hall et la buanderie du niveau -1.

S'agit-il d'une simple précaution (insuffisante) ?

Ou des indices d'humidité avaient-ils déjà été constatés tant par l'architecte que par l'entreprise ?

Suivant le rapport d'inspection par caméra endoscopique de l'entreprise SOCIETE8.) Exploitation S.A. (référence NUMERO3.) Luxembourg, 6 juillet 2021), la canalisation ancienne d'évacuation d'eaux usées, en provenance notamment des cuisines et qui est enterrée dans l'axe du hall sous le béton de sol du hall, est particulièrement vétuste et son étanchéité est loin d'être garantie au niveau d'un raccordement non conforme et de jonctions déboîtées entre éléments : la défaillance de leur étanchéité peut, sous toutes réserves, expliquer la présence d'eau et d'humidité qui remonte par capillarité dans les murs de ce hall.

Suivant le rapport complémentaire d'inspection par caméra endoscopique de l'entreprise SOCIETE8.) S.A. (référence NUMERO4.),2331 Luxembourg, 4 novembre 2021), la canalisation ancienne d'évacuation, en provenance des toilettes des étages et également enterrée, au pied de l'escalier, perpendiculairement à l'axe du hall, sous le béton de sol du hall, est particulièrement vétuste et fendue : la défaillance avérée de son étanchéité permet d'expliquer, partiellement que de l'humidité remonte par capillarité dans les murs de ce hall.

Lors de la conception de son projet, vu les traces existantes de dégâts des eaux dans les murs (même si secs), l'architecte aurait dû également organiser la visite de la cave de l'immeuble ADRESSE4.) afin d'identifier la présence d'humidité dans la cave de cet immeuble, de la renseigner à Monsieur PERSONNE1.) et de prévoir au minimum la mise en œuvre d'un cuvelage renforcé sur la paroi mitoyenne du sous-sol.

Lors de la visite technique de l'expert le 16 novembre 2021 dans le sous-sol de l'immeuble voisin (ADRESSE4.) même rue), l'expert a constaté dans l'enduit qui recouvre le mur mitoyen entre les deux immeubles la présence d'efflorescences et de dégradations dues à l'humidité.

Les taux d'humidité mesurés variaient d'humide à très humide (jusqu'à une hauteur d'environ 40 cm depuis le sol) même dans la chaufferie.

Cette cave est située à hauteur du hall du sous-sol -1 de l'immeuble PERSONNE1.).

Cependant, la propriétaire de l'immeuble visité a informé l'expert que lors des intempéries exceptionnelles du 14/15 juillet 2021, suite à une erreur dans l'exécution du chantier communal en voirie, des eaux de ruissellement en provenance des tranchées

de la rue ont envahi toutes les caves de la maison sur une hauteur de 60 cm (le dossier serait aux mains des Assureurs).

Il n'y a pas eu de séchage des caves par des déshumidificateurs, ce qui pourrait, malgré la présence de la chaudière et des tuyaux de chauffage mal isolés, avoir encore une conséquence sur les taux d'humidité mesurés dans les murs le 16 novembre 2021.

Selon la propriétaire, il y aurait de l'humidité dans les caves d'autres maisons anciennes de la rue. Toujours selon elle, avant la construction de tous les immeubles dans la rue (vraisemblablement avant la première guerre mondiale), existaient de petits ruisseaux qui descendaient la colline perpendiculairement à la rue. Ils auraient été comblés ou déviés au fil des constructions dans la rue. Information plausible, mais non confirmée par l'expert.

L'expert a aussi constaté la présence de conduites intérieures, anciennes, en fonte, d'évacuation des eaux et qui descendent dans le sol : elles doivent vraisemblablement dater de la construction de l'immeuble (vers 1920 selon la propriétaire) et être dans le même état que les anciennes canalisations qui ont été maintenues dans le sol de l'immeuble PERSONNE1.) (n°15).

Les mêmes causes produisant les mêmes effets, il ne peut être exclu que les dégâts constatés aux murs de l'immeuble ADRESSE4.) sont d'abord consécutifs à une défaillance généralisée des conduites d'évacuation enterrées dans le sol des caves de cet immeuble.

C'est en début de projet qu'une étude relative à la présence éventuelle d'eaux souterraines aurait dû être menée.

Dès le moment où l'architecte projetait d'aménager dans cette partie de l'immeuble, des locaux de vie (dans lesquels aucune présence d'humidité n'est acceptée dans les murs et le sol), et si une étude prouvait la présence d'eaux souterraines, il était nécessaire de renforcer le drainage extérieur (aux endroits accessibles) et de prévoir la mise en œuvre coûteuse d'une dalle de sol en béton étanche et d'un cuvelage intérieur renforcé de l'ensemble des murs du sous-sol.

Vu les budgets nécessaires pour ce faire, Monsieur PERSONNE1.) aurait pu éventuellement décider de modifier son projet, en abandonnant par exemple l'aménagement de locaux de vie au sous-sol.

(...) »³

Il résulte des développements qui précèdent que l'architecte PERSONNE2.) conteste toute faute dans son chef et conteste également toute défaillance des canalisations

³ Pages 13-17 du rapport d'expertise Valère DUBOIS du 15 décembre 2021

enterrées dans la mesure où il aurait chargé la société SOCIETE3.) du contrôle des canalisations enterrées en amont du chantier.

Pour étayer ses développements, l'architecte PERSONNE2.) verse une déclaration sur l'honneur ainsi que, suite aux contestations de PERSONNE1.) quant à la non-conformité de l'attestation sur l'honneur conformément à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, une attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE3.), employé de la société SOCIETE3.), qui aurait procédé au contrôle des canalisations enterrées. L'architecte PERSONNE2.) offre également de prouver les faits litigieux.

Le tribunal estime que l'attestation testimoniale n'est pas pertinente, dans la mesure où les faits dont l'architecte PERSONNE2.) entend démontrer sont contredits par ses pièces, respectivement par ses propres dires. Ainsi, il résulte des pièces au dossier, que par courrier du 1^{er} juillet 2022, sur question de l'expert, l'architecte indique expressément les éléments suivants : « 3. *Rapports non disponibles,*

- *Aucun test de pression de la conduite n'a été réalisé, car il s'agissait d'une conduite existante.*
- *Les étanchéités ne peuvent pas être mises sous eaux, car il n'y a pas d'acrotère*
- *Il n'y a pas eu d'inspection par caméra endoscopique. »⁴.*

Également, l'architecte ne saurait soutenir l'absence d'humidité au sous-sol, ni contester les photos qui sont jointes au rapport d'expertise et qui ont été prises pendant l'exécution des travaux et qui démontrent la présence d'humidité dans le hall et le sous-sol, alors que ces photos ont été prises par ses soins et transmises à l'expert DUBOIS par son ancien mandataire pendant les mesures d'expertises.

Finalement, il résulte du courrier du 1^{er} juillet 2022, sur question de l'expert quant à un dégât des eaux qui semble avoir eu lieu pendant les travaux, l'architecte PERSONNE2.) indique dans le cadre de sa prise de position : « *Au départ, nous suspicions que la cuisine SOCIETE10.) avait percé une conduite lors de l'installation de la cuisine, cette dernière se situant juste au-dessus du sous-sol. Finalement, il s'agissait d'une erreur Sanichaufer. Après vérification par caméra au niveau de la buanderie, rien n'a été constaté. Nous restons donc sur l'idée que la présence d'eau au sous-sol provenait de la fuite au niveau de la cuisine qui s'écoulait sur la canalisation vers le sous-sol. »*

Le tribunal retient en conséquence que la présence d'humidité était bien présente, tant avant le début d'exécution des travaux, que pendant l'exécution des travaux, problématique qui n'a jamais été résolue, respectivement l'architecte PERSONNE2.) n'a pas autrement essayé de trouver des solutions pérennes.

Il résulte du contrat d'architecte dans la partie intitulé « *Description de la mission de base* » que l'architecte s'était engagé à réaliser plusieurs étapes avant la réalisation des travaux. Ainsi, l'architecte s'est engagé à « *Rechercher des données- avant-projet-*

⁴ Pièce 10 de PERSONNE2.)

Recherches des préalables nécessaires à l'établissement d'un projet de construction-Avant-projet ».

Ainsi, tel qu'il résulte de la mission de l'architecte PERSONNE2.) et tel que le fait remarquer parfaitement l'expert, il aurait incombé à l'architecte, outre l'analyse des canalisations enterrées de procéder à « *une étude relative à la présence éventuelle d'eaux souterraines aurait dû être menée.* » et ce « *Dès le moment où l'architecte projetait d'aménager dans cette partie de l'immeuble, des locaux de vie (dans lesquels aucune présence d'humidité n'est acceptée dans les murs et le sol), et si une étude prouvait la présence d'eaux souterraines, il était nécessaire de renforcer le drainage extérieur (aux endroits accessibles) et de prévoir la mise en œuvre coûteuse d'une dalle de sol en béton étanche et d'un cuvelage intérieur renforcé de l'ensemble des murs du sous-sol.* »⁵

Cependant, des études de sol n'ont jamais été réalisées.

Le tribunal constate e quand bien même qu'en l'absence de certitude à 100% de la part de l'expert quant à l'origine de l'humidité constatée au sous-sol, la défaillance des canalisations enterrées, canalisations qui n'ont pas été remplacées, constitue la cause la plus plausible, alors qu'il ressort du devis établi par la société SOCIETE1.) suivant bordereau de l'architecte et telle que l'a parfaitement relevé l'expert DUBOIS dans le cadre de son rapport : « *À noter que le bordereau de l'architecte et le devis SOCIETE1.) S.à r.l. réf.*

D2016/055 du 18 avril 2016 prévoient la pose d'un « enduit ciment » sur certains « murs de pierres » dans le hall et la buanderie du niveau -1.

S'agit-il d'une simple précaution (insuffisante) ?

Ou des indices d'humidité avaient-ils déjà été constatés tant par l'architecte que par l'entreprise ? ». Ainsi des inquiétudes concernant l'humidité dans le sous-sol existaient déjà lors de l'établissement du bordereau de soumission et du devis.

Bien que là encore il s'agisse d'interrogations qui sont restées sans réponse de la part de la société SOCIETE1.) et de l'architecte PERSONNE2.) qui contestent actuellement la présence d'humidité pendant l'exécution du chantier, l'ensemble des constats faits par l'expert, notamment sur base du rapport de la société SOCIETE8.), concluent à la défaillance de canalisations enterrées.

La société SOCIETE1.) et l'architecte soutiennent encore que les intempéries de juillet 2021 auraient pu avoir une influence sur les taux retenus par l'expert., Le tribunal constate cependant que la société SOCIETE1.) et l'architecte reste en défaut d'étayer leurs dires, de sorte que ce moyen ne saurait être retenu.

Subséquemment, et tel que soulevé ci-avant : « *L'obligation de l'architecte de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices constitue une obligation de résultat. Il suffit au maître de l'ouvrage de prouver que l'immeuble présente des vices pour que la*

⁵ Cf rapport d'expertise de l'expert Valère DUBOIS

responsabilité de l'architecte soit présumée et ne puisse être écartée que par la preuve d'une cause étrangère présentant les caractères de la force majeure » (PERSONNE9.) : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n° 620, p. 638).

Il assume en principe la responsabilité de toutes les insuffisances et de toutes les erreurs de son projet, c'est-à-dire de toutes ses fautes de conception (CA, 9^eme chambre, 8 juin 2006, n° 27.422 et 27.395 du rôle ; TAL, n° 106/2018 du 18 avril 2018, n° 151.044 du rôle).

Au vu de la présence d'humidité dans le sous-sol, la responsabilité tant de l'architecte que de la société SOCIETE1.) en sa qualité de constructeur, est présumée.

L'obligation de réaliser un ouvrage sans vices étant une obligation de résultat, la société SOCIETE1.), ne saurait dès lors, en tout état de cause, s'exonérer par une absence de faute dans son chef.

L'entrepreneur peut toutefois s'exonérer de la présomption de responsabilité par la preuve d'une cause étrangère, consistant notamment dans un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou la faute de la victime.

Dans le cadre des relations entre l'entrepreneur et l'architecte, il est admis que l'entrepreneur, ayant une certaine expérience et compétence, n'est pas un exécutant servile de l'architecte, mais qu'il doit contrôler les plans et calculs qui lui sont soumis, dénoncer les erreurs et refuser le cas échéant d'exécuter les travaux qui ne correspondent pas aux règles de l'art.

L'entrepreneur est responsable envers le maître de l'ouvrage des omissions, imperfections et vices qu'il pourrait déceler dans les plans et cahiers des charges de l'architecte, à condition néanmoins que les erreurs de l'architecte soient flagrantes et qu'on puisse raisonnablement admettre que l'entrepreneur devait les déceler compte tenu de son expérience professionnelle (PERSONNE9.) : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n° 614).

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

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se base uniquement sur les conclusions de l'architecte PERSONNE2.), notamment sur les développements de l'architecte quant à la prétendue inspection des canalisations enterrées par la société SOCIETE3.), développements que le tribunal a écarté au vu des pièces du dossier, pour conclure à l'absence de faute respectivement l'absence de tout manquement dans son chef.

La société SOCIETE1.) conteste également les conclusions de l'expert, sans apporter le moindre élément à l'appui de ses allégations relatives à l'absence d'humidité, Ainsi, la société SOCIETE1.) reste en défaut d'apporter des éléments sérieux pour permettre de mettre en doute les conclusions de l'expert.

Il suit des éléments qui précèdent que tant la société SOCIETE1.) que l'architecte sont responsable vis-à-vis de PERSONNE1.) quant aux dommages au sous-sol et que la société SOCIETE1.) ne saurait s'exonérer.

- *Les problèmes liés à la rénovation du garage*

Il résulte des écrits de PERSONNE1.) que le garage construit par la société SOCIETE1.) présente plusieurs problèmes. Ainsi, outre l'absence d'autorisation de construire, le garage présente selon PERSONNE1.) plusieurs défauts de conceptions. De ce fait, l'expert aurait constaté l'absence d'étanchéité du garage, l'absence de finitions entre l'extrémité du mur du garage avec le mur du parc communal, l'absence d'étanchéité supérieur entre le mur du garage et le couvre-mur du mur de clôture avec le parc communal, un défaut au niveau de la toiture du garage et des fissures sur l'ensemble des mur du garage.

La société SOCIETE1.) conteste tout manquement dans son chef et entend s'exonérer par l'absence d'autorisation de bâtir, ainsi que par l'intervention d'un tiers.

L'architecte PERSONNE2.) quant à lui estime qu'on ne saurait lui attribuer aucun manquement dans la mesure où il n'aurait pas été en charge dans le cadre de sa mission, du suivi des travaux relatifs au garage. Toute éventuelle intervention de sa part aurait uniquement été faite au vu des liens d'amitié qui se seraient créés entre lui et PERSONNE1.), raison pour laquelle il n'aurait pas demandé des honoraires supplémentaires.

Les éléments suivants résultent du rapport d'expertise:

«6.1.8. Jardin/ Enduit extérieur du bas du mur du garage

(...) constats du 14 avril 2021

En partie basse du mur du garage, l'enduit extérieur présente des auréoles (décolorations avec efflorescences) et se dégrade (décomposition pulvérulente)

Le taux d'humidité mesuré est élevé (taux variant d'humide à très humide) sur toute la longueur du mur.

Les aménagements extérieurs (pavés) entre le pied du mur et la pelouse sont directement en contact avec l'enduit.

Constats du 23 septembre 2021 :

Les constats du 14 avril 2021 sont confirmés.

Suivant les photos du chantier au dossier, ni le béton de dalle de sol, ni la maçonnerie du mur extérieur posé sur la dalle ne sont protégés par une quelconque barrière d'étanchéité.

De plus, une finition en pavés de béton a été directement appuyée contre l'enduit - ce qui n'est également pas conforme, car l'humidité est ainsi maintenue en permanence contre le mur sans lui permettre de se ventiler et de sécher (suivant courriel de l'expert transmis aux parties le 14 octobre 2021 à titre de rappel des propos tenus en réunion le 23 septembre 2021).

6.1.8.3. Causes et origines

Il s'agit de malfaçons des entreprises SOCIETE1.) S.à r.l. et SOCIETE2.) S.à.r.l. dans le cadre du chantier dirigé par l'architecte.

L'étanchéité aurait dû être prévue au devis et posée par SOCIETE1.) S.à r.l.

La pose incorrecte des pavés en béton a été effectuée par SOCIETE2.).

6.1.8.4. Moyens pour y remédier et évaluation du coût

Une membrane type Platon (fermée en partie haute avec un profilé ad-hoc) doit être placée contre l'enduit pour éviter le contact de l'enduit et du sol et le pourrissement de l'enduit par l'humidité.

Le bas du mur doit être dégagé sur toute la hauteur enterrée et cette membrane doit être posée puis les aménagements doivent être reposés.

Suivant le courriel de l'expert transmis aux parties le 14 octobre 2021 à titre de rappel des propos tenus en réunion le 23 septembre 2021 et en réponse au courriel adressé à l'expert et à Monsieur PERSONNE1.) par SOCIETE1.) S.à r.l.

« ...L'action corrective complète à mettre en œuvre consiste à enlever complètement la finition de pavés de béton, à décaper l'enduit pourri sur une hauteur d'une vingtaine de centimètres au-dessus du niveau du sol, à dégager les terres pour mettre à nu le radier et la maçonnerie enterrée, à y appliquer un enduit d'étanchéité, poser une membrane de type Platon qui doit isoler, de l'enduit d'étanchéité, les terres et les finitions supérieures, remettre les terres, et reconstituer les finitions en surface puis à poser, comme l'a suggéré M. l'architecte, dans les règles de l'art une pierre de socle qui assurera la finition du bas du mur et le protégera de l'humidité extérieur- ceci sur toute la longueur du mur.

En aucun cas il ne peut s'agir de simplement coller une pierre de socle sur l'enduit (humide et pourri) existant... »

6.1.9. Jardin/ Finition entre l'extrémité du mur du garage et le mur de la clôture avec le parc communal

(...) Constats du 14 avril 2021

Un espace d'environ 20 à 30 mm a été laissée libre entre le mur du fond du garage et le mur de clôture-cet espace est apparemment refermé par un morceau de bois du chantier.

(...) 6.1.9.3. Causes et origines :

Il s'agit d'un inachèvement du chantier dirigé par l'architecte.

Les murs du garage ne son pas isolés, il n'y aurait donc pas de raison d'isoler cet espace.

Un profilé de finition devrait empêcher les infiltrations d'eau et l'entrée de nuisibles dans cet espace tout en permettant une ventilation.

La mise en œuvre d'un deuxième mur sans appui sur le mur de clôture était recommandable pour éviter tout problèmes avec le mur de clôture (problème de propriété, de stabilité--) un espace entre les deux murs était inévitable.

6.1.9.4 : Moyens pour y remédier :

Il est conseillé la pose d'une finition grillagée entre les deux murs sur toute la hauteur du mur du parc voisin.

(...)

6.10.1. Jardins/ Etanchéité supérieur, entre la partie supérieure du mur du garage et le couvre-mur du mur de clôture avec le parc communal.

(...)

Constat du 14 avril 2021

Une membrane bitumeuse a été posée à chaud sur la partie haute du mur du garage et sur le couvre-mur en pierre du mur de clôture-la membrane finale posée verticalement présente un aspect ardoisée.

Dans le garage, il y a pas d'infiltration d'eau consécutive à une défaillance de cette membrane.

La solution technique est particulièrement inesthétique vu depuis le parc public voisin.

(...)6.1.10.3 causes et origines :

Non-conformité administrative majeure- absence d'autorisation de bâtir délivrée par l'autorité compétente, pour cette partie du chantier dirigé par l'architecte (voir section 6.1.11 ci-dessous)

6.1.10.4. Moyens pour y remédier et évaluation du coût :

Introduction d'une demande de régularisation ou d'une nouvelle demande d'autorisation de bâtir avec validation le service concerne de la Ville de Luxembourg :

- *du choix des matériaux*
- *de la pose de la membrane sur le couvre mur en pierre du parc public avec rejet des eaux sur le mur public.*

6.1.11. Garage latéral/ couverture de la toiture du garage

(...)

6.1.11.1. Constat du 14 avril 2021

La toiture a été réalisée avec des panneaux sandwich en tôles d'acier, double peau laquée isolée et nervurée en partie supérieur.

Les panneaux présentent une épaisseur constante d'isolant de 50mm qui n'est pas conforme à la commande. Il n'est pas correct d'assimiler la hauteur de l'isolant à la hauteur de la nervure.

L'extrémité des panneaux n'a pas été refermée et l'isolant est exposé à l'air, à l'eau et au soleil. Des profilés ad hoc existent dans la gamme des fournisseurs des panneaux, ils n'ont pas été placés comme il se doit.

L'étanchéité du solin n'est pas conforme et n'est pas garantie (présence de trous apparents dans le silicone censé reboucher des trous plus importants consécutifs à une pose non conforme)

Une entreprise appelé en urgence par le propriétaire suite à des infiltrations d'eau a posé de nombreux joints de silicone (tous les types d'éléments de toiture son concernée , y compris les solins décrits précédemment)

La durée de vie du silicone est réduite à deux ou trois ans, particulièrement au contact de l'acier exposé au soleil. Il ne s'agit pas d'une solution adaptée et pérenne.

Il est prévu dans le devis accepté de l'entreprise SOCIETE1.) S.à r.l. n°D2016-172 du 24/11/2016 la pose d'une couverture en panneaux de tuiles en acier (simple peau) avec 8 cm d'isolation.

(...)

L'expert n'entreprend pas de test d'étanchéité de la toiture ni n'expose d'autres frais d'expertise vu l'ensemble des non-conformités administratives et techniques.

6.1.11.3. Causes et origines

L'expert relève une non-conformité administrative majeure : absence d'autorisation de bâtir délivrée par l'autorité compétente et absence de validation des choix des matériaux mis en œuvre pour cette partie du chantier dirigé par l'architecte.

Après une première analyse des documents au dossier et après le constat en date du 14 avril 2021 de l'état technique de la couverture de la toiture du garage, l'expert a relevé une première non-conformité des travaux réalisés par l'entreprise SOCIETE1.) S. à r.l. par rapport à son devis réf. D2015/172 du 24/11/2015 transmis par l'architecte à Monsieur PERSONNE1.).

Selon ce devis, dans le chapitre 3 relatif aux travaux de toiture du garage, la couverture de la toiture devait être réalisée avec « tuile en acier avec 8 cm d'isolation ».

Or, la toiture a été réalisée avec des panneaux sandwich en tôles d'acier, double peau laquée, isolée et nervurée en partie supérieure. Ces panneaux ont un usage habituel dans un environnement industriel ou agricole.

Le modèle de panneaux de couverture avec isolation en mousse polyuréthane SOCIETE0.) de la société SOCIETE11.) (posé selon pièce X) est proposé sur les sites Web de la marque (e.g. MEDIA1.)) pour un usage industriel, commercial et civil tandis que les panneaux en tôle de tuiles correspondent à un usage résidentiel.

Les panneaux présentent une épaisseur constante d'isolant de 50 mm qui n'est pas conforme à la commande.

Il convient de noter que l'offre de SOCIETE1.) S.à r.l. propose la réalisation de la toiture (34 m2) pour un prix unitaire de l'ordre de 120.00 € htva / m² qui n'est pas réaliste pour couvrir les frais des fournitures proposées dans l'offre et surtout pour maintenir la qualité d'une pose soignée particulièrement au niveau des finitions latérales. Ceci explique, sans la justifier, la non-conformité des matériaux mis en œuvre, la pose généralement non conforme et l'étanchéité défailante.

Une deuxième analyse des documents a permis à l'expert de découvrir un autre devis de l'entreprise SOCIETE1.) S.à r.l. transmis par l'architecte à Monsieur PERSONNE1.). Selon ce devis, réf. D2016-150 du 06/10/2016, la toiture devait être réalisée avec une dalle en béton.

À la question de l'expert, Me Chapon a répondu le 1^{er} juillet 2021 que le toit plat en béton n'avait pas été choisi, car a) inutilement solide et coûteux et b) le matériau choisi était censé avoir une isolation relativement bonne.

L'expert n'a retrouvé dans aucun document au dossier (échange de courriers, échange de courriels entre Monsieur PERSONNE1.) et le bureau d'architecte ou l'entreprise de construction) un accord de Monsieur PERSONNE1.) concernant la solution technique maintenant réalisée. »⁶

⁶ Pages 40 à 43 du rapport d'expertise Valère DUBOIS du 15 décembre 2021

D'emblée, quant à l'absence d'autorisation de construire, le tribunal ne saurait suivre le raisonnement de l'architecte en ce qu'il soutient qu'il n'aurait pas été chargé du suivi et de la surveillance des travaux de rénovation du garage, respectivement que toute éventuelle intervention de son chef aurait été fait gracieusement, de sorte qu'aucune faute ne saurait être retenue à son égard.

Il résulte de plusieurs échanges entre la société SOCIETE1.) et l'architecte, ainsi qu'entre l'architecte et PERSONNE1.) que l'architecte PERSONNE2.) était l'intermédiaire entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

Ainsi, c'est l'architecte PERSONNE2.) qui a demandé les devis quant à la rénovation du garage à la société SOCIETE1.) et qui les a, par après, soumis à PERSONNE1.).

L'attestation testimoniale établie par un dénommé PERSONNE5.), versée par l'architecte PERSONNE2.) de laquelle il résulte que lors d'une réunion de chantier PERSONNE1.) aurait demandé la rénovation du garage, mais que PERSONNE5.) aurait conseillé la démolition du garage et la construction d'un nouveau garage et que suite à cela l'architecte aurait informé PERSONNE1.) de la nécessité d'une autorisation de bâtir pour les travaux de rénovation / destruction/ construction du garage n'est pas pertinente, alors qu'il lui incombait, en tant que professionnel, d'effectuer les démarches nécessaires relatives à l'obtention d'une autorisation de construire, dès le moment où PERSONNE1.) l'a informé de sa volonté de procéder à des travaux au niveau du garage et ce d'autant plus qu'il résulte d'une part des pièces au dossier qu'il a réalisé les plans du garage et, d'autre part, qu'il résulte du budget de chantier, établi par ses soins, que les travaux au niveau du garage étaient compris dans ses frais.

Aucune responsabilité même partielle quant à l'absence d'autorisation de construire pour le garage, ne saurait être mise à charge de PERSONNE1.), respectivement à la charge de la société SOCIETE1.), de sorte que l'architecte ne saurait valablement s'exonérer.

Dans le même ordre d'idées, la société SOCIETE1.) ne saurait valablement s'exonérer de toute responsabilité suite à l'absence d'autorisation de bâtir, alors que tel qu'indiqué précédemment, l'entrepreneur ayant une certaine expérience et compétence, n'est pas un exécutant servile de l'architecte, mais doit contrôler les plans et calculs qui lui sont soumis, dénoncer les erreurs et refuser le cas échéant d'exécuter les travaux qui ne correspondant pas aux règles de l'art.

Ainsi, la société SOCIETE1.), , aurait dû s'informer quant à l'obtention de l'autorisation de bâtir avant de commencer les travaux, ce d'autant plus que PERSONNE5.) indique lui-même qu'il aurait été présent lors de la réunion de chantier en 2016, lorsque l'architecte aurait informé PERSONNE1.) quant à la nécessité d'une autorisation de bâtir. De plus, en tant que professionnel, elle aurait dû s'interroger si les matériaux

utilisés par ses soins pour la construction du garage étaient conformes à l'autorisation de bâtir.

4. Quant au dommage :

En principe, la victime a le droit de choisir le mode de réparation qui lui paraît le plus adéquat, mais elle ne saurait refuser l'offre d'exécution en nature, à condition qu'elle soit réellement de nature à la satisfaire et s'accompagne de garanties suffisantes. Dans certains cas, la victime peut donc s'opposer à l'offre d'exécution en nature. Ainsi, le maître de l'ouvrage peut refuser la proposition de l'entrepreneur de procéder lui-même aux réparations nécessaires, si les manquements graves du débiteur et son attitude, à la suite des réclamations, ont entraîné la perte de confiance du créancier dans sa compétence ou sa bonne volonté, s'il n'est pas à même de procéder lui-même aux réparations qui s'imposent, ou bien encore s'il a des motifs légitimes permettant d'admettre que le débiteur ne s'acquittera pas de la tâche dans un délai raisonnable (PERSONNE9.), La responsabilité des personnes publiques et privées, 3e éd., n° 1224).

La société SOCIETE1.) a nié toute responsabilité malgré les constatations de l'expert DUBOIS et les relations entre parties sont très compromises.

Pour ces motifs, l'opposition de PERSONNE1.) à une réparation en nature est légitime au vu de la perte de confiance dans la société SOCIETE1.).

Il y a par conséquent lieu de faire droit à la demande en réparation par équivalent de son préjudice subi.

- *Les problèmes d'humidité et les fissures constatés au sous-sol, buanderie etc. :*

En vue de remédier aux problèmes d'humidité, l'expert DUBOIS préconise le remplacement des canalisations intérieures présentes dans le sol du sous-sol de l'immeuble.

L'expert indique pour ce faire que « *Le remplacement des tuyaux qui n'a pas été prévu donc payé ne constitue pas un préjudice de Monsieur PERSONNE1.), mais bien le contrôle par caméra des canalisations (à la demande de l'expert judiciaire), les nouveaux frais d'installation de chantier, les travaux de démontage / remontage de la chape et du parquet en bois massif et des plinthes posés ainsi que les travaux de réparation du mur endommagé.*

Les travaux de remplacement des conduites d'évacuation des eaux usées enterrées sous le hall du sous-sol concernent :

- *la préparation du chantier (location d'un container, réservation de parking, location de toilettes de chantier, pose de protections) ;*

- le repérage minutieux du tracé des conduites dans le sol (pour minimiser les ouvertures) ;
- le démontage complet du parquet en bois exotique massif du hall - si le parquet est colle (ce qui est techniquement justifié), son démontage signifie son évacuation et son remplacement (base de l'estimation de l'expert) ;
- l'ouverture de la chape et du béton de sol jusqu'aux éléments enterrés des conduites, sur tout le tracé des conduites jusqu'à une chambre de visite aval ou jusqu'à la limite aval des murs extérieurs de l'immeuble ;
- la pose avec sable et stabilisé de nouveaux éléments de conduite en pvc et leur raccordement aux conduites amont et aval - une pente minimale et un profil régulier doivent être rigoureusement respectés ;
- la fermeture avec béton étanche de la dalle de sol puis la rénovation de la chape ;
- la pose d'un nouveau parquet et de ses finitions qui auront été démontées.

Les travaux de remise en état du mur mitoyen concernent :

- la pose de protections sur l'escalier et dans le hall du rez-de-chaussée ;
- l'arrachage du vlies, sur toute la hauteur du mur, dans le hall du sous-sol ;
- la purge localisée (sur une hauteur d'environ 1 mètre) du plafonnage endommagé par l'humidité ;
- le séchage du mur pendant quatre semaines au moyen d'un déshumidificateur ;
- la pose d'un nouvel enduit hydrofuge ;
- la pose d'une finition adéquate qui pourrait être assimilée à un lambris ventilé en partie basse (un mètre de hauteur) ;
- une nouvelle peinture de tous les murs du hall (hors lambris). »⁷

L'expert évalue les coûts des travaux en lien avec le remplacement des conduites enterrées comme suit :

<i>Travaux de remplacement des conduites anciennes défectueuses enterrées dans le sol du hall -1</i>		
<i>Préparation du chantier (réservation parking, location containers, toilettes chantier, protections des sols etc.)</i>	2.000,00-€ htva	
<i>Repérage des conduites (caméra + sonde)</i>	500,00-€ htva	
<i>Démontage parquet+ plinthes hall+ évacuation</i>	1.000,00-€ htva	
<i>Ouverture/ évacuation chape + béton</i>	2.400,00-€ htva	(ADRESSE5.))
<i>Remplacement tuyau</i>	1.000,00-€ htva	(ADRESSE5.))
<i>Fermeture béton étanche + chape</i>	1.800,00-€ htva	(PERSONNE1.))
<i>Remise en état parquet + plinthes (12.9m²)</i>	3.700,00-€ htva	
<i>Nettoyage après chantier</i>	400,00-€ htva	
<i>Sous-total (PERSONNE1.))</i>	5.200,00-€ htva	6.084,00-€ tvac
<i>Sous-total (préjudice)</i>	7.400,00-€ htva	8.892,00-€ tvac

⁷ Pages 17 à 19

TOTAL	12.800,00-€ htva	14.976,28-€ tvac
Travaux de remise en état du mur endommagé		
<i>Pose de protections escaliers et sols</i>	450,00-€ htva	
<i>Arrachages vlies et purge de l'enduit endommagé sur 1 m de haut</i>	720,00-€ htva	
<i>Location d'un déshumidificateur (4 semaines)</i>	400,00-€ htva	
<i>Pose d'un nouvel enduit hydrofure sur 1 m de haut</i>	1.000,00-€ htva	
<i>Pose d'un lambris ventilé en bois exotique sur 1 m de haut</i>	1.250,00-€ htva	
<i>Peinture des autres murs du hall</i>	500,00-€ htva	
TOTAL	4320,00-€ htva	5.054,40-€ tvac

Au vu des conclusions de l'expert quant à l'origine des vices en ce qu'il indique qu'il s'agit de vices cachés qui affectent le gros ouvrage, compte tenu du caractère évolutif du désordre et eu égard au fait que l'absence de remplacement des canalisations enterrées l'humidité s'est installée, situation pouvant s'aggraver et donner lieu à des moisissures rendant le sous-sol impropre à l'usage auquel il est destiné, un péril pour la solidité de l'ouvrage existe.

Il s'ensuit qu'il s'agit de vices affectant un gros ouvrage et affectant la pérennité de l'immeuble, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) quant aux travaux liés au sous-sol.

L'architecte PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) ne contestant pas de façon circonstanciée les montants fixés par l'expert. Il y a donc lieu de faire droit à la demande à hauteur de 11.720.- euros HTVA, soit la somme de 13.946,40.- euros TTC.

L'expert retient en outre la somme de 250.- euros TTC au titre de la perte d'usage du sous-sol pendant le chantier. Le montant n'étant là encore pas contesté, il y a lieu d'allouer la somme de 250.- euros à PERSONNE1.).

Enfin, l'expert retient à titre de préjudice les frais payés par PERSONNE1.) suite à l'intervention de la société SOCIETE8.) S.A, s'élèvent à 1.284,11.- euros. Là encore, les frais n'étant pas contestés, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) la somme 1.284,11.- euros au titre de remboursement des frais suite au contrôle avec caméra des canalisations enterrées.

Quant aux microfissures au sous-sol, il résulte des développements de la société SOCIETE1.) qu'elle estime que PERSONNE1.) est forcé à agir s'agissant de microfissures n'affectant pas le gros œuvre.

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert retient que les microfissures sont à peine visibles et ne constitueraient pas un dommage.

L'expert DUBOIS n'indique également pas que les microfissures seraient de nature à compromettre à la stabilité de l'immeuble et envisage de ce fait une simple réparation esthétique, de sorte que les désordres n'affectent pas un gros ouvrage.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que les désordres sont couverts par la garantie biennale et que PERSONNE1.) est forclo à agir.

Quant aux taches de moisissures dues aux dégâts résiduels du chantier, l'expert fixe les frais de remise en état à la somme de 125.- euros TVA, soit 146,25.- euros TTC. Bien que les travaux de remise en état soient minimes, le tribunal estime au vu des conclusions de l'expert quant à l'origine des vices, qu'il s'agit de vices cachés qui affectent le gros ouvrage compte tenu du caractère évolutif du désordre.

La somme de 146,25.- euros TTC, en l'absence de contestation circonstanciée, doit être allouée à PERSONNE1.).

En conclusion, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) et l'architecte PERSONNE2.), *in solidum*, au paiement de la somme de 15.626,76.- euros TTC.

- *Les problèmes liés à la rénovation du garage :*

Il résulte des développements qui précèdent qu'outre l'absence d'autorisation de bâtir, les dégâts majeurs du garage portent sur la non-conformité de la toiture, frais que l'expert évalue comme suit :

<i>Travaux de mise en conformité de la toiture du garage (sous réserve de l'avis du service compétent de la Ville de Luxembourg) remplacement de la couverture par une couverture en plaques de tuiles en aluminium avec pose d'une isolation rigide PUR de 8 cm d'épaisseur type</i>		
<i>Échafaudage tour mobile petite hauteur</i>	<i>250,00-€ htva</i>	
<i>Démontage/ évacuation couverture existante</i>	<i>1.600,00-€ htva</i>	
<i>Préparation sous toiture légère chevron sur poutres existante</i>	<i>500,00-€ htva</i>	
<i>Fourniture 34m² panneaux isolation PUR 8 cm épaisseur</i>	<i>850,00-€ htva</i>	
<i>Pose 34 m² panneaux isolation PUR 8 cm épaisseur</i>	<i>400,00-€ htva</i>	
<i>Fournitures 34m² plaques de tuiles en aluminium</i>	<i>1.700,00-€ htva</i>	
<i>Pose 34m² plaques de tuiles en aluminium</i>	<i>1.600,00-€ htva</i>	
<i>Fourniture et pose soigneuse des tôles latérales, solin et accessoires</i>	<i>1250,00-€ htva</i>	
<i>Fourniture et pose gouttière en alu et raccordement à évacuation existante</i>	<i>150,00-€ htva</i>	
TOTAL	8.300,00-€ htva	9.711,00-€ tvac

L'expert constate également divers désordres au niveau du corps de la construction du garage, ainsi au niveau du jardin/ enduit extérieur au bas du mur du garage et évalue les frais de remise en état comme suit :

<i>Travaux de l'enduit endommagé par l'absence de membrane d'étanchéité</i>		
<i>Démontage de pavés</i>	<i>800,00-€ htva</i>	
<i>Pose d'un enduit étanche puis d'une membrane type Platon avec accessoires</i>	<i>1.400,00-€ htva</i>	
<i>Repose des terres, payés, bordures, dalles le long du murs</i>	<i>800,00-€ htva</i>	
<i>Nouvelle peinture du mur</i>	<i>1.100,00-€ htva</i>	
<i>TOTAL</i>	<i>4.100-€ htva</i>	<i>4.797,00-€ tvac</i>

L'expert constate en outre l'absence d'étanchéité entre l'extrémité du mur du garage et le mur de la clôture du parc communal et évalue les coûts de la remise en état à 1.345,50.-euros.

La société SOCIETE1.) conteste l'ensemble des frais dans la mesure où la construction serait illégale., A titre subsidiaire, elle estime quant aux frais relatifs à la toiture que l'expert ne saurait mettre à charge de la société SOCIETE1.) des matériaux plus onéreux qui n'ont pas été commandés.

Le tribunal estime que même en l'absence d'autorisation de construire, la société SOCIETE1.) était tenue de livrer la construction du garage conformément au devis. Ainsi, il résulte du rapport d'expertise que l'expert DUBOIS a constaté que la toiture n'est pas conforme à la commande, alors qu'elle présente une épaisseur de 5 cm au lieu des 8 cm commandés. L'expert retient également que les panneaux de toiture mis en place ne sont pas destinés à un usage résidentiel.

L'expert a en outre relevé les points suivants : *« Les panneaux présentent une épaisseur constante d'isolant de 50mm qui n'est pas conforme à la commande. Il n'est pas correct d'assimiler la hauteur de l'isolant à la hauteur de la nervure.*

L'extrémité des panneaux n'a pas été refermée et l'isolant est exposé à l'air, à l'eau et au soleil. Des profilés ad hoc existent dans la gamme des fournisseurs des panneaux, ils n'ont pas été placés comme il se doit.

L'étanchéité du solin n'est pas conforme et n'est pas garantie (...)

Il convient de noter que l'offre de SOCIETE1.) S.à r.l. propose la réalisation de la toiture (34 m2) pour un prix unitaire de l'ordre de 120.00 € htva / m² qui n'est pas réaliste pour couvrir les frais des fournitures proposées dans l'offre et surtout pour maintenir la qualité d'une pose soignée particulièrement au niveau des finitions latérales. Ceci explique, sans la justifier, la non-conformité des matériaux mis en œuvre, la pose généralement non conforme et l'étanchéité défectueuse. »

De plus, le tribunal ne saurait suivre le raisonnement de la société SOCIETE1.) qui estime qu'il s'agit de vices apparents et que de ce chef PERSONNE1.) serait forclo à agir. La société SOCIETE1.) ne saurait valablement soutenir que PERSONNE1.), profane en la matière, procède à un contrôle de la toiture du garage, ainsi qu'à un contrôle des matériaux utilisés, ce d'autant plus que PERSONNE1.) avait chargé l'architecte PERSONNE2.) de la mission de contrôle des travaux.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à hauteur de 9.711.- euros.

Quant au montant de 4.797,00-€ TTC relatif à l'absence d'étanchéité, l'expert indique expressément qu'il s'agit d'une malfaçon de la société SOCIETE1.) qui aurait dû prévoir la mise en place d'une étanchéité. L'étanchéité touchant à la pérennité des travaux, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à hauteur de 4.797,00-€.

Quant à la somme de 1.345,50.-euros, le tribunal constate que les frais de remise en état de l'étanchéité sont selon l'expert d'ordre d'esthétique, dans la mesure où il pense que la commune ne serait pas d'accord avec les matériaux utilisés pour l'étanchéité supérieure. Cependant, dans la mesure où PERSONNE1.) ne semble pas à ce jour s'être renseigné auprès de la commune quant à une éventuelle non-conformité administrative des matériaux utilisés pour l'étanchéité supérieure entre la partie supérieure du mur du garage et le couvre mur du mur de la clôture du parc communal, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement de la somme de 1.345,50.-euros.

Le tribunal constate encore que PERSONNE1.) sollicite l'ensemble des frais retenus par l'expert. Toutefois, quant au montant de 369,97.- euros TTC pour l'inachèvement au niveau du jardin porte d'accès entre le garage et la terrasse sous balcon, somme contestée par la société SOCIETE1.), l'expert retient expressément que ce montant est à charge de PERSONNE1.). Il en est de même pour la somme de 351.- euros TTC, quant à la pose d'une finition non prévue et non facturée au niveau du garage.

Enfin, PERSONNE1.) demande le paiement de la somme de 643,50.- euros TTC à titre de réparation et remise en peinture des fissures apparues au niveau du garage.

Il résulte du rapport d'expertise que l'expert retient que les microfissures ne remettent pas en cause la stabilité et envisage de ce fait une simple réparation esthétique, de sorte que les désordres n'affectent pas un gros ouvrage.

Dans ces conditions, il y a lieu de retenir que les désordres sont couverts par la garantie biennale et que PERSONNE1.) est forclo à agir.

En conclusion, il y a lieu de dire la demande de PERSONNE1.) fondée à hauteur de 14.508.- euros et de condamner la société SOCIETE1.) et l'architecte PERSONNE2.), *in solidum*, au paiement de la somme de 14.508.- euros TTC.

Quant à la somme de 905,12.- euros dont PERSONNE1.) sollicite uniquement la condamnation à l'égard de l'architecte, il résulte du rapport d'expertise que l'expert indique que la somme a été aurait été payée par PERSONNE1.) à SOCIETE7.) et qu'il y aurait lieu de déduire 50% de ce montant, le préjudice éventuel de PERSONNE1.) s'élevant ainsi à 452,56.- euros TTC. L'expert n'impute cependant ce montant à aucun des intervenants, de sorte qu'en l'absence de moyens justifiant pour quelle raison l'architecte est tenu à ce montant, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en remboursement de la somme de 905,12 euros.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE1.) et de l'architecte PERSONNE2.) à lui verser la somme de 10.000.- euros de dommages et intérêts au titre de son préjudice moral.

La société SOCIETE1.), ainsi que l'architecte PERSONNE2.) contestent le montant tant en son principe qu'en son quantum.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* le dommage moral subi en raison de tous les tracassés par la faute de la société SOCIETE1.) et de l'architecte PERSONNE2.) à 1.000.- euros

Par conséquent, les demandes de PERSONNE1.) sont fondées à hauteur de 31.134,76.- euros (30.134,76 +1.000.-).

Il y a lieu d'allouer les intérêts légaux sur ces montants à partir de la demande en justice.

IV. Quant aux autres demandes et aux demandes accessoires

1. Quant à la capitalisation des intérêts

PERSONNE1.) demande à ce que soit ordonnée la capitalisation des intérêts.

Le tribunal ne peut allouer que les intérêts légaux, auxquels ne peut s'appliquer la capitalisation. La demande doit partant être rejetée.

2. Quant aux honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande à voir condamner solidairement, sinon *in solidum* la société SOCIETE1.) et l'architecte PERSONNE2.) à lui payer 8.775.- euros TTC au titre d'honoraires d'avocat.

La société SOCIETE1.) et l'architecte PERSONNE2.) contestent le montant en l'absence de faute dans leur chef, subsidiairement ils invoquent l'absence de pièces justificatives.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (PERSONNE9.) : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e édition, n° 1109).

En l'espèce, PERSONNE1.) ne verse aucune note de frais, pas de preuve de paiement, ni de relevé de prestations, de sorte que l'existence de son préjudice allégué n'est pas prouvée.

3. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum* de la société SOCIETE1.) et de l'architecte PERSONNE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 4.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) réclame à son tour la somme de 2.000.-euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entière des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant au montant à allouer à PERSONNE1.), il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 2.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) et l'architecte PERSONNE2.), *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

4. Quant à l'exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

5. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) et l'architecte PERSONNE2.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes de PERSONNE1.) dirigées à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et PERSONNE2.) partiellement fondées ;

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la somme de 31.134,76.- euros ;

fait droit à la demande en indemnité de procédure de PERSONNE1.) ;

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

en déboute pour le surplus ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l en allocation d'une indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépenses de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant, Maître Lex THIELEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.