

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH20/00115**

Audience publique du jeudi neuf novembre deux mille vingt-trois.

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

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier assumé.

**I) TAL-2017-01064**

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée PERSONNE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, du 1<sup>er</sup> décembre 2017,

partie défenderesse sur reconvention,

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

**ET**

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

partie demanderesse par reconvention,

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

**II) TAL-2019-09850**

## **ENTRE**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, du 20 novembre 2019,

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

## **ET**

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

---

## **LE TRIBUNAL**

### **1. Objet du litige**

Au courant de l'année 2009, en vue de la construction d'une maison d'habitation sur son terrain à bâtir sis à L-ADRESSE2.), PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) a chargé l'architecte PERSONNE3.) de la conception et de la réalisation des plans de construction. La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. est intervenue pour les travaux de menuiserie extérieure et la société anonyme PERSONNE4.) S.A. pour les travaux d'étanchéité et de toiture.

Suivant bon de commande signé en date du 8 octobre 2009, PERSONNE2.) a confié les travaux de gros œuvre et de parement des façades à la société à responsabilité limitée

PERSONNE1.) S.à r.l. (ci-après la société PERSONNE1.)), moyennant le prix total de 310.083,40 euros HTVA (236.597,35 + 73.486,05).

Suivant offre n° 40311 du 12 juillet 2010, acceptée en date du 9 septembre 2010, PERSONNE2.) a encore passé commande auprès de la société PERSONNE1.) pour la pose de « CONSOLES SPECIALES (PLAKABETON) » sur les façades de son immeuble pour le montant de 6.221,98 euros TTC.

Un procès-verbal de réception, assorti de réserves, des travaux réalisés par la société PERSONNE1.) fut signé en date du 13 mai 2011 (pièce 9 de la farde de 23 pièces de Maître Urbany).

Suivant ordonnance de référé-expertise n° NUMERO2.) du 15 novembre 2011, une expertise judiciaire fut ordonnée en la personne de Monsieur Romain FISCH, qui a déposé son rapport d'expertise en date du 25 avril 2013.

Par exploit d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> décembre 2017, la société PERSONNE1.) fit donner assignation à PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de 43.466.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> septembre 2017, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de sept factures restées impayées.

Elle demande encore le remboursement des frais d'expertise judiciaire qu'elle aurait avancés.

La société PERSONNE1.) demande en outre la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois suivant celui de la signification du jugement.

Finalement, en application des articles 1382 et 1383 du Code civil, la société PERSONNE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros « *augmenté de la TVA* » pour la réparation de son préjudice subi en raison des honoraires d'avocat qu'elle aurait été contrainte d'exposer en vue de faire valoir ses droits dans le cadre de la présente procédure.

Comme la société PERSONNE1.) n'aurait pas respecté son obligation contractuelle de réaliser un ouvrage exempt de vices, PERSONNE2.) invoque l'exception d'inexécution et s'oppose au paiement du prétendu solde de 43.466.- euros tel que réclamé par la société PERSONNE1.), montant contesté tant en son principe qu'en son *quantum*. À titre reconventionnel (conclusions de Maître Urbany notifiées en date du 21 mars 2018), PERSONNE2.) demande à voir engager la responsabilité de la société PERSONNE1.) pour les vices, défauts, sinon malfaçons constatés sur la façade de sa maison et ce au niveau du « *parement autoportant* », des « *tablettes de fenêtres et des couvertures des acrotères* », du « *patio* », de « *la terrasse du premier étage entre les deux corps de bâtiment* » et de « *la cave* ».

PERSONNE2.) demande ainsi principalement à voir condamner la société PERSONNE1.) à la réparation et à la réfection des désordres affectant sa maison d'habitation, subsidiairement à le voir autoriser à faire réparer les prédicts désordres aux frais de la société PERSONNE1.), ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures y afférentes, plus subsidiairement à voir condamner la société PERSONNE1.) à lui payer le montant de 125.000.- euros, montant auquel serait évalué le préjudice matériel subi par PERSONNE2.).

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2017-01064 du rôle et soumise à l'instruction de la XX<sup>e</sup> section.

Suivant jugement n° 2020TALCH20/00106 du 9 juillet 2020, le tribunal de céans ordonna un complément d'expertise en la personne de Romain FISCH avec la mission de :

« \* constater l'état actuel de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.),

\* se prononcer sur les travaux réalisés par la société à responsabilité limitée PERSONNE1.) S.à.r.l. après le dépôt du rapport d'expertise initial du 25 avril 2013 et leur conformité aux règles de l'art, en tenant compte du rapport d'expertise extrajudiciaire G. GUERLEMENT du 20 décembre 2018 et du courrier de PERSONNE2.) du 6 octobre 2017,

\* proposer, le cas échéant, les moyens pour remédier aux éventuels vices, défauts, sinon malfaçons restants qui seraient imputables à la société à responsabilité limitée PERSONNE1.) S.à.r.l. et en fixer le coût, sinon déterminer les éventuelles moins-values ».

L'expert FISCH a clos son complément d'expertise en date du 16 février 2021.

Par exploit d'huissier du 20 novembre 2019, PERSONNE2.) assigna PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg afin de la voir condamner à lui payer les montants suivants :

\* 250.415,35 euros à titre de dommage matériel et

\* 10.000.- euros à titre de dommage moral,

ces deux montants avec les intérêts légaux à partir du 24 juillet 2013, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande en outre une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande enfin la condamnation d'PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat constitué.

A l'appui de sa demande, il expose que le 20 juin 2008, il a chargé PERSONNE3.) d'une mission d'architecte pour la conception et les plans de construction de sa future maison d'habitation unifamiliale à ADRESSE2.).

Le demandeur reproche à l'architecte PERSONNE3.) des manquements au niveau de l'élaboration des plans, des défauts de conception et de réalisation de l'ouvrage, des manquements au niveau de son obligation d'information et de conseil, de l'obligation de surveillance de l'exécution des travaux, de l'absence d'organisation des réceptions, et des manquements au niveau de la vérification et de l'appréciation des travaux de construction et d'achèvement.

En raison de tous les problèmes survenus sur son chantier ayant entraîné un épisode dépressif majeur, PERSONNE2.) se serait trouvé définitivement inapte au travail et aurait dû prendre sa retraite anticipée au 1<sup>er</sup> novembre 2010.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-09850 du rôle et soumise à l'instruction de la XVII<sup>e</sup> section.

Par acte d'huissier du 15 janvier 2020, PERSONNE3.) fit donner assignation à la société PERSONNE1.) et à la société anonyme PERSONNE4.) S.A. pour les faire intervenir au litige, et, dans l'hypothèse d'une responsabilité dans son chef, les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part aux montants auxquels PERSONNE3.) serait condamné.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 2020-00903 et soumise à l'instruction de la XVII<sup>e</sup> section.

Par avis de mention au dossier du 10 février 2020, ces deux derniers rôles ont été joints.

Suivant jugement rendu en date du 2 décembre 2020 par la XVII<sup>e</sup> chambre, le tribunal annula l'assignation du 15 janvier 2020 pour libellé obscur, condamna PERSONNE3.) à payer à la société PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros et à la société anonyme PERSONNE4.) S.A. une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance introduite par l'assignation du 15 janvier 2020 et réserva la demande introduite sur base de l'assignation principale du 20 novembre 2019.

Suivant bulletin du 29 octobre 2021, le rôle numéro TAL-2019-09850 introduit par assignation du 20 novembre 2019 fut renvoyé devant la XX<sup>e</sup> chambre, déjà saisie du rôle numéro TAL-2017-01064 introduit par assignation du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

Par ordonnance du 21 février 2022, les affaires inscrites sous les numéros TAL-2017-01064 et TAL-2019-09850 du rôle ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

Maître Steve HELMINGER, Maître Pol URBANY et Maître Marc KERGER ont été informés par bulletin du 15 mai 2023 et du 17 août 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 6 juillet 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 21 septembre 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Entendu la société PERSONNE1.) par l'organe de Maître Maxime FLORIMOND avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître Guillaume VAYSSE, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pol URBANY, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) par l'organe de Maître Alexandre DILLMANN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 21 septembre 2023 par le président du siège.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

Le dernier état des prétentions et moyens des parties se retrouve dans les conclusions récapitulatives de celles-ci notifiées pour PERSONNE2.) en date du 24 janvier 2023, pour la société PERSONNE1.) en date du 10 octobre 2022 et pour PERSONNE3.) le 8 juillet 2022, état qui se retrouve résumé ci-après.

Pour une bonne compréhension des développements qui suivent, il y a lieu de rappeler que dans le rôle numéro TAL-2017-01064, la société PERSONNE1.) est demanderesse principale (pour obtenir paiement du solde de ses factures) et défenderesse sur reconvention (vices et malfaçons invoqués par PERSONNE2.) et PERSONNE2.) est défendeur principal, respectivement demandeur par reconvention. Dans le rôle numéro TAL-2019-09850, PERSONNE2.) est demandeur principal et l'architecte PERSONNE3.) défendeur.

**PERSONNE2.)** fait actuellement valoir que l'intervention de la société PERSONNE1.), suite à l'expertise FISCH de 2013, n'aurait été que ponctuelle et n'aurait pas permis de redresser l'ensemble des vices tels que constatés par expertise judiciaire en 2013. Voilà pourquoi, le maître d'ouvrage conclut à l'instauration d'une visite des lieux du tribunal, néanmoins hors la présence de l'expert qui, dans le cadre de la confection du rapport d'expertise complémentaire en 2021, aurait failli au prescrit de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile. Ce rapport complémentaire serait lacunaire et l'expert n'aurait pas accompli sa mission avec objectivité, conscience et impartialité. L'expert aurait plutôt essayé de contrecarrer les conclusions de l'expert unilatéral Guerlement et ne se serait pas prononcé sur les redressements réalisés par la société PERSONNE1.) depuis 2013, ni sur leur conformité ou non aux règles de l'art.

PERSONNE2.) conclut donc à la nullité du complément d'expertise du 16 février 2021, sinon à le voir écarter des débats.

L'architecte, aurait, en premier lieu, contrevenu à son obligation de concevoir et réaliser un ouvrage exempt de vices et serait dès lors responsable des vices suivants :

- ensemble de la façade postérieure,
- rampe d'accès, ouvrage de soutènement,
- rampe d'accès au garage, pente,
- parement autoportant-façade,
- tablettes de fenêtres et acrotères,
- récupération des eaux pluviales, et
- patio.

En second lieu, l'architecte PERSONNE3.) aurait été défaillant dans la surveillance de l'exécution des travaux de construction. Les vices affectant les éléments suivants de la construction relèveraient partant de sa responsabilité :

- façade postérieure,
- rampe d'accès, ouvrage de soutènement,
- parement autoportant-façade,
- tablettes de fenêtres,
- couverture des acrotères et des stores extérieurs,
- récupération des eaux pluviales,
- toiture,
- patio, et
- rez-de-chaussée au niveau des infiltrations.

Contre les deux professionnels de la construction, PERSONNE2.) demande l'application de la responsabilité de droit commun dans la mesure où aucune réception définitive n'aurait eu lieu. Le procès-verbal du 13 mai 2011 (pièce 9 de la farde de 23 pièces de Maître Urbany) documenterait exclusivement une réception provisoire n'ayant pas encore fait courir les délais décennal et biennal des articles 1793 et 2270 du Code civil.

Le détail de ses revendications financières, articulées seulement à titre subsidiaire en ce qui concerne la société PERSONNE1.), se lit comme suit :

Contre les deux parties PERSONNE1.) et PERSONNE3.) :

-le montant de 49.822,25 euros HTVA, donc de 58.292,03 euros TTC, du fait des retards conséquents et des vices, défauts et malfaçons constatés qui leur sont imputables et des travaux de redressement avec les intérêts légaux, pour la société PERSONNE1.) à partir du 25 avril 2013, sinon du 21 mars 2018, jusqu'à solde et pour la partie PERSONNE3.) à partir du 25 avril 2013, sinon du 24 juillet 2013, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

-à titre subsidiaire, le montant de 12.816,46 euros HTVA, donc de 14.995,26 euros TTC, du fait des retards conséquents et des vices, défauts et malfaçons constatés qui leur sont

imputables et des travaux de redressement avec les intérêts légaux, pour la partie PERSONNE1.) à partir du 25 avril 2013, sinon du 21 mars 2018, jusqu'à solde et pour la partie PERSONNE3.) à partir du 25 avril 2013, sinon du 24 juillet 2013, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

-le montant de 10.000.- euros pour le dommage moral subi avec les intérêts légaux, pour la société PERSONNE1.) à partir du 25 avril 2013, sinon du 21 mars 2018, jusqu'à solde et pour la partie PERSONNE3.) à partir du 25 avril 2013, sinon du 24 juillet 2013, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

-le montant de 51.876,08 euros en tout état de cause pour les frais et honoraires d'expertise de l'expert FISCH et des frais et honoraires que PERSONNE2.) a dû et doit payer aux experts Miltgen et Guerlement, et

-le montant de 68.171.- euros pour les frais et honoraires d'avocats.

Dans ses écritures récapitulatives, le maître d'ouvrage insiste sur une condamnation solidaire, sinon *in solidum* des deux professionnels.

#### Contre la partie PERSONNE3.) seul :

-le montant de 127.658,95 euros HTVA, donc de 149.360,97 euros TTC, du fait des retards conséquents et des vices, défauts et malfaçons constatés qui lui sont imputables et des travaux de redressement qui doivent être réalisés avec les intérêts légaux à partir du 25 avril 2013, sinon du 24 juillet 2013, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

-à titre subsidiaire, le montant de 8.573,26 euros HTVA, donc de 10.030,71 euros TTC, du fait des retards conséquents et des vices, défauts et malfaçons constatés qui lui sont imputables et des travaux de redressement avec les intérêts légaux à partir du 25 avril 2013, sinon du 24 juillet 2013, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde,

-en tout état de cause, le montant de 27.000.- euros pour les indemnités d'occupation que PERSONNE2.) a dû payer eu égard au retard dans la construction de sa maison d'habitation,

-en tout état de cause, le montant de 73.043,32 euros pour les mois pendant lesquels PERSONNE2.) a touché une pension de retraite incomplète du fait de son départ anticipé en retraite dû au chantier de sa maison d'habitation, et

-en tout état de cause, le montant de 5.000.- euros du chef d'indemnité de procédure.

#### Contre la société PERSONNE1.) seule :

-principalement, la réparation en nature des vices et malfaçons affectant la maison d'habitation,

-subsidiairement, autoriser la partie concluante à faire réparer les vices et malfaçons aux frais de la société PERSONNE1.), ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures des ouvriers y employés à la société PERSONNE1.),

-plus subsidiairement, le montant de 6.915,58 euros HTVA, donc de 8.091,23 euros TTC, du fait des vices, défauts et malfaçons constatés qui lui sont imputables et des travaux de redressement, avec les intérêts légaux à partir du 25 avril 2013, sinon du 21 mars 2018, jusqu'à solde, et

-en tout état de cause, le montant de 5.000.- euros du chef d'indemnité de procédure.

**La société PERSONNE1.)** réclame, à titre principal, le montant de 43.466.- euros à titre de solde restant dû sur les travaux de gros œuvre et de parement des façades avec les intérêts légaux du jour de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> septembre 2017, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande encore le remboursement des frais d'expertise FISCH par elle déboursés à hauteur du montant de 3.596,52 euros avec les intérêts légaux du jour de leur décaissement, soit le 6 septembre 2017, sinon de la mise en demeure du 1<sup>er</sup> septembre 2017, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle demande aussi la majoration du taux d'intérêts de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Elle conclut en outre à l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) dans ses conclusions notifiées en date du 21 mars 2018 au motif que ce dernier serait forclos à soulever les vices querellés relevant de la garantie biennale. En effet, le délai biennal aurait commencé à courir à partir du 13 mai 2011, date de la réception définitive des travaux.

A titre subsidiaire, la société PERSONNE1.) conclut à voir entériner les conclusions de l'expert judiciaire FISCH en ce que ce dernier a retenu une moins-value esthétique de l'ouvrage à hauteur de 1.918,87 euros. Tous les chefs de préjudice réclamés par PERSONNE2.) au-delà de ce montant, serait-ce à titre de dommage matériel, à titre de préjudice moral, voire à titre de frais d'avocat, sont énergiquement contestés par l'entrepreneur.

La société PERSONNE1.) insiste sur l'utilité d'une visite des lieux par le tribunal mais s'oppose à toute nomination d'un nouvel expert judiciaire. A ce sujet, elle conteste toute demande en nullité du rapport complémentaire FISCH du 16 février 2021 et s'oppose à ce que ce rapport soit écarté des débats.

Quant à l'appel en garantie de l'architecte dirigé à son égard, elle soulève son irrecevabilité. A défaut de tout lien d'instance entre elle et PERSONNE3.), ce dernier serait malvenu d'exercer un appel en garantie contre elle : la société PERSONNE1.) aurait uniquement été assignée suivant exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> décembre 2017, instance à laquelle PERSONNE3.) ne serait pas partie ; PERSONNE3.) a été assigné suivant exploit d'huissier du 20 novembre 2019, instance à laquelle la société PERSONNE1.) ne serait pas partie.

**PERSONNE3.)** se rallie aux conclusions de l'expert FISCH (rapport initial de 2013 et rapport complémentaire de 2021) et se déclare d'accord à régler à PERSONNE2.) le montant de 18.050,80 euros. Pour le surplus, il conteste énergiquement les

revendications financières de PERSONNE2.) à titre de préjudices moral et matériel, d'ailleurs sans lien causal avec ses agissements en qualité d'architecte.

Il s'oppose sinon à toute condamnation *in solidum* avec l'entrepreneur au motif qu'en l'occurrence PERSONNE2.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'une faute commune des intervenants sur le chantier.

Finalement, il exerce un appel en garantie contre l'entrepreneur, la société PERSONNE1.), dans l'hypothèse où il serait condamné au paiement d'un quelconque montant.

PERSONNE3.), tout en se réservant le droit de réclamer ultérieurement le solde de ses honoraires d'architecte à PERSONNE2.), demande actuellement le montant de 20.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 10.000.- euros.

### **3. Motivation**

#### **3.1. Nullité du rapport d'expertise FISCH du 16 février 2021**

L'article 437 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que l'expert doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité. L'article 438 de ce même code ajoute que l'expert doit donner son avis sur les points pour l'examen desquels il a été commis, qu'il ne peut répondre à d'autres questions, sauf accord écrit des parties, et qu'il ne doit jamais porter d'appréciation d'ordre juridique.

La jurisprudence distingue entre trois sortes d'irrégularités, à savoir :

-les irrégularités de fond portant atteinte à l'ordre public. A titre d'exemple on peut citer l'expertise non accomplie personnellement par l'expert commis et l'expertise faite par une personne frappée d'une incapacité absolue d'être expert,

-les irrégularités frappant des formalités substantielles, celles dont l'inobservation porte atteinte aux intérêts de l'une des parties. Ces irrégularités se ramènent en principe au défaut du respect du caractère contradictoire de l'expertise, au défaut de convocation à la première réunion ou aux réunions ou opérations ultérieures, audition de sachants hors la présence des parties ou de leurs mandataires, et

-enfin les irrégularités secondaires, dont l'inobservation ne préjudicie pas aux intérêts légitimes des parties ou aux droits de la défense et qui sont sans influence sur la validité de l'expertise. Les exemples cités par les auteurs sont : le retard dans le dépôt du rapport d'expertise, l'irrégularité dans la convocation aux réunions ou opérations d'expertise alors que les parties s'y sont présentées, le fait de ne pas avoir précisé l'identité du "sachant", comme l'impose l'article 299 de l'ancien code de procédure civile, le fait d'avoir omis de mentionner les dires des parties en violation de l'article 329 du même code, alors qu'il y

a été implicitement répondu dans le rapport (cf. références citées dans : CA, 11 juillet 2002, n° 22129).

La jurisprudence fait donc une distinction suivant la nature de la formalité ou de la règle qui n'a pas été observée.

En l'espèce, les moyens soulevés par PERSONNE2.) sont susceptibles de faire partie de la deuxième catégorie des irrégularités pouvant affecter un rapport d'expertise, dans la mesure où ils ont trait au respect du principe de l'impartialité de l'expert. A supposer que ces griefs soient établis, ils seraient partant de nature à entraîner la nullité des écrits de l'expert FISCH.

Quant au reproche que l'expert FISCH aurait « *coupé court* » à la possibilité de PERSONNE2.) de faire des observations d'ordre technique en ce qu'il n'aurait pas pris en compte les conclusions de l'expert extrajudiciaire Guerlement, le tribunal constate que l'expert, a, entre autres, sous son point 2.2. intitulé « *rapport d'expertise extrajudiciaire Guerlement du 20 décembre 2018* » repris les conclusions de cet expert pour les commenter. Par ailleurs et surtout, l'expert FISCH précise que le rapport extrajudiciaire Guerlement ne concerne pas les travaux réalisés par la société PERSONNE1.) depuis le premier rapport FISCH (2013) (cf. page 42 du complément d'expertise FISCH).

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

En ce qui concerne la critique suivant laquelle l'expert renverrait une part de responsabilité dans le choix de la technique mise en œuvre du parement autoportant au maître d'ouvrage, elle ne saurait valoir. En effet, aux pages 11 et 44 du complément d'expertise, l'expert FISCH constate que le maître d'ouvrage a convenu avec son architecte d'opter pour une pose du parement sans joint apparent. La question de savoir si les conséquences de ce choix doivent ou non être supportées par le maître de l'ouvrage, PERSONNE2.), en termes de responsabilité relève de toute façon de l'appréciation du tribunal et en aucun cas de l'expert à qui l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile interdit de porter une appréciation d'ordre juridique.

PERSONNE2.) critique encore l'expert dans le sens où ce dernier fait valoir dans son complément d'expertise que les fiches techniques et documentations commerciales font état de recommandations et non pas d'exigences impératives (cf. page 44 du complément), tandis que le bordereau de soumission du 30 septembre 2009 intitulé « *descriptif travaux de parement façades* » stipulerait que « *les prescriptions du fabricant sont à respecter scrupuleusement suivant fiche technique ci-annexée* ».

Le tribunal constate, d'une part, que ce même bordereau précise aussi que « *le présent bordereau se réfère aux plans d'architecte annexés à la présente* », plans prévoyant une pose sans joints, alors que PERSONNE2.) est précisément d'accord à voir dire qu'il fut convenu avec l'architecte d'opter pour une mise en œuvre du parement sans joints. D'autre part, même à supposer que le reproche adressé à l'expert le soit à bon escient,

toujours est-il que le complément d'expertise ne s'en trouverait pas vicié pour autant au point d'encourir la nullité.

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

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

En dernier lieu, le maître de l'ouvrage fait grief aux importantes « *variations* » entre les premières conclusions de l'expert FISCH contenues dans son rapport de 2013 et ses constats et conclusions résultant du complément d'expertise de 2021.

Notamment en 2013, l'expert judiciaire retient que : « *il ressort des plans présentés et des observations faites que, notamment au niveau du patio et d'autres éléments de terrasse, le parement a été posé sur l'étanchéité voire sur l'isolation compressible. En dehors du fait que la mise en œuvre n'est pas conforme aux règles de l'art, il y a lieu de noter qu'elle constitue un risque substantiel pour l'étanchéité (risque de poinçonnement).* »

En 2021, l'expert FISCH conclut que : « *Il y a lieu de noter que la compressibilité des isolants est quasi linéaire, dans le sens qu'ils se tassent à fur et à mesure en fonction de la charge. Comme ils ne se dégradent pas sous l'effet des charges (plus de variation du tassement une fois la charge atteinte), l'occurrence de dégradations est potentielle mais loin d'être certaine. En faisant abstraction du fait que seule la démolition du pan de mur permettrait de statuer si l'intégralité de la charge est supportée par le panneau isolant, il faut noter que l'ouvrage litigieux ne présente-après une période d'observation de presque neuf ans- pas de signe d'un affaissement différentiel. Partant, nous sommes confrontés à un défaut de conformité n'ayant pas conduit à des dégâts* ».

Loin de se contredire en 2021, l'expert FISCH a motivé et expliqué de manière précise pourquoi il retient en 2021 l'absence de dégât ; en effet, l'écoulement du temps (neuf ans) sans apparition d'un affaissement différentiel a permis à l'expert de tirer sa conclusion en 2021.

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

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, le moyen tiré de la nullité du rapport d'expertise FISCH du 16 février 2021 est à rejeter.

### 3.2. Régime applicable

Un procès-verbal comportant des réserves et notamment des travaux à terminer vaut acceptation définitive pour tous les points du cahier des charges, sauf pour ceux pour lesquels les parties ont émis des réserves expresses. Le procès-verbal constitue le point de départ du délai de garantie pour les ouvrages non visés par les réserves.

Ces réserves sont soumises à l'action en responsabilité de droit commun tant qu'elles ne sont pas levées.

Il est constant en cause que les parties litigantes ont signé un procès-verbal de réception avec plusieurs réserves en date du 13 mai 2011.

Les réserves formulées au procès-verbal de réception sont les suivantes :

- « *Façade principale*
  - o *Bloc à changer, confirmé*
  - o *Rythme des découpes irrégulier (en bas gauche)*
  - o *[...illisible] en retrait porte entrée*
  - o *Détail plafond entrée (voir croquis avec baguette d'angle)*
  
- *Façade latérale*
  - o *Fotos d'étanchéité*
  - o *Bloc à changer côté droit*
  - o *Calfeutrer bloc avec mortier*
  
- *Façade jardin*
  - o *Contacter Plakabéton pour différence des niveaux entre consoles (nettoyage des aspérités) ; voir croquis*
  - o *Tâche blanche côté allège cuisine à laver*
  - o *Profil L galvanisé à fixer mécaniquement sur cadre cour anglaise (toutes)*
  - o *Joint entre escalier vers ss à mastiquer*
  - o *Comblent vides entre isolation façade (porte)*
  
- *Fermer trous coffrage du voile béton rampe de garage*
- *Toiture plate sauna :*
  - o *Enlever briques (avaloir) pour cache (préalux)*
  - o *Raccord enduit/fenêtres suivant règles de l'art*
  
- *Délais : 2 semaines jours ouvrables à partir d'aujourd'hui*
- *[...illisible] socle en béton (terrasse amis) pour garder joint creux*
- *Comblent les vides ».*

Pour ces désordres, l'obligation de résultat de la responsabilité de droit commun de l'entrepreneur persiste.

3.3. Vices et malfaçons affectant les ouvrages conçus par PERSONNE3.) et réalisés par la société PERSONNE1.)

Le maître d'ouvrage conclut, à titre principal, à la réparation en nature.

Aux termes du complément d'expertise FISCH du 16 février 2021, l'expert retient que les travaux n'ont pas été redressés intégralement suite à ses conclusions de 2013 :

*« Les travaux de réfection entamés par PERSONNE1.) étaient achevés lors de notre visite en 2017. Il convient toutefois de préciser que ces travaux ne représentaient pas l'intégralité des travaux que nous avons préconisés dans notre rapport de 2013. Dans ce contexte, nous renvoyons également au §2.3.2. page 53 du présent rapport ».*

Le tribunal constate que PERSONNE2.) et la société PERSONNE1.) demandent à ce que le tribunal descende sur les lieux afin de faire la lumière sur les conclusions de l'expert judiciaire FISCH de 2021.

PERSONNE2.) met plus particulièrement en exergue la défaillance des travaux suivants :

- rampe de garage
- pentes sur les terrasses, les toitures et le patio
- tâches d'humidité dans le couloir /sous-sol
- parement façade
- tablettes de fenêtres
- acrotère
- porte d'entrée
- infiltration patio
- emplacements stores patio
- fenêtres cuisine

et explique qu'une visite des lieux *« permettra ainsi non seulement au tribunal de constater l'état de la façade de la maison de PERSONNE2.), mais également de prendre connaissance de l'ensemble des vices, défauts et malfaçons affectant toujours la maison d'habitation de Monsieur PERSONNE2.)... »* (cf. conclusions récapitulatives de Maître Urbany, page 61).

La société PERSONNE1.), au contraire, conclut à une visite des lieux afin que le tribunal puisse *« constater de visu l'état impeccable de la façade du sieur PERSONNE2.) »* (cf. conclusions récapitulatives de Maître Helminger, page 7).

Au vu du résultat de l'expertise complémentaire ainsi que des contestations émanant de PERSONNE2.), il convient de faire droit à la mesure d'instruction sollicitée, à savoir la visite des lieux. Dans la mesure où le tribunal ne peut à l'heure actuelle que difficilement évaluer la conformité des travaux aux règles de l'art, le coût d'une remise en état et la valeur des défauts de jouissance éventuels, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de procéder à une visite des lieux en présence de l'expert Romain FISCH et ceci

notamment dans un souci de faire avancer cette affaire et de rapprocher le cas échéant les parties.

Il convient de surseoir à statuer pour le surplus.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation des jugements numéro 2020TALCH20/00106 du 9 juillet 2020 et numéro 2020TALCH17/00262 du 2 décembre 2020,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une visite des lieux en présence de l'expert judiciaire et de toutes les parties et en fixe date, heure et lieu au vendredi 1<sup>er</sup> décembre 2023, à 9.30 heures, à L-ADRESSE2.), afin de clarifier quels travaux de redressements restent actuellement encore en suspens,

sursoit à statuer pour le surplus quant aux demandes formulées,

réserve les frais et les droits des parties,

tient l'affaire en suspens.