



POUVOIR JUDICIAIRE

C/2107/2020

ACJC/1165/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 30 JUIN 2026

Entre

Madame A_____, domiciliée _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par la 23^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 23 mai 2025, représentée par Me Mauro POGGIA, avocat, POGGIA & BRUTTIN, place de la Taconnerie 10, case postale 3122, 1211 Genève 3,

et

1) Monsieur B_____, domicilié _____ [GE], intimé, représenté par Me Daniel TUNIK, avocat, LENZ & STAEHELIN, route de Chêne 30, case postale 615, 1211 Genève 6,

2) C_____ **SARL**, sise _____ (VD), autre intimée, représentée par Me Delphine ZARB, avocate, DGE AVOCATS, rue Bartholoni 6, case postale, 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 7 juillet 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/6595/2025 du 23 mai 2025, reçu le 27 mai 2025 par les parties, le Tribunal de première instance a débouté A_____ de toutes ses conclusions (chiffre 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires à 60'425 fr., mis à charge de celle-ci et compensés avec son avance de 56'240 fr., celle de C_____ SARL de 1'200 fr. et celle de D_____ de 500 fr., condamné en conséquence A_____ à verser 2'485 fr. aux Services financiers du Pouvoir judiciaire, 1'200 fr. à C_____ SARL et 500 fr. à D_____ (ch. 2), condamné A_____ à verser à B_____ et C_____ SARL respectivement 51'500 fr. et 47'500 fr. à titre de dépens (ch. 3 et 4) dit qu'il n'était pas alloué de dépens à D_____ (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B. a.** Par acte déposé le 26 juin 2025 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, elle a conclu à l'annulation de l'ordonnance de preuve ORTPI/954/2024 du 31 juillet 2024 et au renvoi de la cause au Tribunal pour nouvelle instruction (audition de témoins et expertise judiciaire) et instruction sur faits nouveaux, sous suite de frais judiciaires et dépens de première et seconde instances.

Subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour condamne B_____ à lui verser 110'913 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 19 avril 2009, à titre de remboursement des honoraires perçus, condamne C_____ SARL à lui verser 39'200 fr., avec intérêts à 5% dès le 13 septembre 2011, à titre de remboursement des honoraires perçus, condamne les précités, solidairement entre eux, à lui verser 1'905'239 fr., avec intérêts à 5% dès le 13 juillet 2008, à titre de dommages et intérêts, condamne B_____ à lui verser 20'100 fr. à titre de remboursement des frais de la procédure n° C/1_____/2017, condamne le précité et C_____ SARL, solidairement entre eux, à lui verser 181'431 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 juillet 2020, à titre de remboursement des frais de la procédure n° C/2_____/2011.

Plus subsidiairement, elle a conclu à ce que la Cour l'autorise à prouver ses nouveaux allégués, par les moyens de preuve offerts.

Cette écriture est composée d'un préambule, dans lequel A_____ a notamment expliqué que le Tribunal avait retenu les faits pertinents, de sorte qu'elle s'y référait expressément, et d'une partie "En Fait", contenant quatre-vingts allégués. La précitée a également allégué des faits nouveaux (n° 248 à 307), expliquant, en substance, avoir entrepris des travaux de réfection de ses villas dès le 7 mai 2025, lors desquels les intervenants avaient découvert de nombreux défauts "cachés", que seule une excavation du terrain et un démontage des structures internes pouvaient mettre en évidence. Ces défauts étaient à l'origine des infiltrations d'eau affectant ses biens depuis leur construction. Ces travaux de réfection

"particulièrement lourds et coûteux" avaient été entrepris dès qu'elle en avait eu les moyens financiers. Il s'agissait ainsi de faits nouveaux, qui attestaient des malfaçons réalisées dans le cadre des travaux de gros œuvre suivis par B_____ et des travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture suivis par C_____ SARL. A l'appui de ces nouveaux allégués, elle a sollicité l'audition des intervenants ayant réalisés les travaux de réfection et de l'huissier judiciaire mentionné ci-dessous.

Elle a produit des pièces nouvelles, soit un rapport de réfection des drainages établi le 23 juin 2025 par E_____ SA à la suite de travaux effectués entre le 7 mai et le 18 juin 2025 (pièce n° 105), un procès-verbal de constat établi le 12 juin 2025 par Me F_____, huissier judiciaire (n° 106), un rapport de réfection des étanchéités de la toiture établi le 25 juin 2025 par E_____ SA à la suite de travaux effectués entre le 7 mai et le 18 juin 2025 (n° 107) et des courriels que C_____ SARL lui avait adressés les 1^{er} août, 7 septembre et 1^{er} novembre 2016 (n° 108 à 110).

b. Dans sa réponse, C_____ SARL a conclu à l'irrecevabilité de la partie "En fait" de cet appel, des faits nouveaux et pièces nouvelles susvisés, ainsi que des conclusions principales de A_____ et au déboutement de celle-ci de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

c. Dans sa réponse, B_____ a conclu à l'irrecevabilité de la partie "En fait" de l'appel et des faits nouveaux et pièces nouvelles susvisés, ainsi qu'au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

d. Dans leurs réplique et duplique, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

e. Elles se sont encore déterminées les 22 janvier et 5 février 2026.

f. Par avis du greffe de la Cour du 6 février 2026, les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent de la procédure:

a. A_____ est propriétaire de la parcelle n° 3_____ sise no. _____ route 4_____ à G_____ [GE], sur laquelle elle a fait ériger deux villas.

Dans le cadre de cette construction, trois architectes sont intervenus entre 2008 et 2010, à savoir B_____, D_____ - et H_____, ainsi que C_____ SARL, soit pour elle I_____.

La société J_____ SA (ci-après : J_____ SA) est intervenue en qualité d'ingénieure civile dès septembre 2008.

La société K_____ SA (ci-après: K_____ SA) est intervenue pour l'exécution des travaux de démolition du bâtiment préexistant, d'abattage des arbres, de

terrassement et de béton armé. Elle a ensuite été chargée de réaliser des travaux d'agrandissement en sous-sol.

L_____ a exploité sous la raison individuelle M_____ (ci-après : M_____) une entreprise active notamment dans le domaine de l'isolation des façades et du crépi.

b.a Le 18 juillet 2008, A_____ et B_____ ont conclu un contrat relatif aux prestations de l'architecte au sens de la norme SIA 102, édition 2003, concernant la démolition du bâtiment érigé sur la parcelle susvisée et la construction, en lieu et place, de deux villas contiguës. Ce contrat portait uniquement sur la réalisation des travaux de gros œuvre.

Les prestations convenues étaient les suivantes: avant-projet; projet de l'ouvrage; procédure de demande d'autorisation de construire; appels d'offres concernant les points mentionnés à l'annexe 7; projet d'exécution jusqu'aux installations sanitaires selon la liste de cette annexe; exécution de l'ouvrage jusqu'aux points indiqués dans celui-ci.

L'annexe 7 mentionnait les prestations suivantes: pour les travaux préparatoires: déblaiement, préparation du terrain, démolitions, excavation, fouilles en pleine masse, installations de chantier et terrassements; pour les travaux de "gros œuvre n°1" : travaux de l'entreprise de maçonnerie, installations de chantier, échafaudages, canalisations à l'intérieur du bâtiment, béton et béton armé, maçonnerie; pour les travaux de "gros œuvre n° 2" : fenêtres, portes extérieures, fenêtres en bois, portes extérieures en bois, éléments spéciaux d'éclairage naturel, ferblanterie, couverture, étanchéités et revêtements de toits plats, vitrages de toits plats, étanchéités et isolations spéciales, crépissages de façade, isolations thermiques extérieures, traitement des surfaces extérieures, peinture (extérieur); pour les installations électriques (uniquement pour le gros œuvre) : installations de chauffage, ventilation, conditionnement d'air, réfrigération et sanitaires.

La rémunération convenue pour l'exécution de ces prestations s'élevait au montant forfaitaire de 100'000 fr., auxquels s'ajoutaient les frais accessoires, estimés à 2'300 fr., ainsi que les autres prestations ne pouvant pas être définies à la conclusion du contrat selon un taux horaire de 130 fr.

b.b Il est admis que A_____ s'est acquittée des honoraires de B_____ à hauteur de 110'913 fr.60.

b.c Par courriel du 21 septembre 2009, B_____ a confirmé à A_____ que leur accord ne portait que sur la réalisation des travaux de gros œuvre. Il a précisé que, malgré l'absence de consensus quant à l'éventuelle poursuite de son mandat pour les travaux du second œuvre, il avait sollicité des offres relatives à l'étanchéité et aux fenêtres, afin de ne pas lui faire perdre de temps dans l'avancement du

chantier. Il reconnaissait avoir fourni un travail sortant du cadre de son mandat, mais soulignait que la négociation des prix et les "recherches complémentaires" auprès de différentes entreprises devaient encore avoir lieu.

b.d Par courriel du 11 décembre 2009, A_____ a informé B_____ de sa décision de ne pas lui confier la poursuite du mandat d'architecte concernant les "travaux de finition" et de s'occuper elle-même du suivi du chantier, avec l'aide de D_____ et H_____.

Lors de son audition, A_____ a confirmé la teneur de ce courriel, précisant avoir décidé de s'occuper elle-même du suivi du chantier, avec l'aide des précités, pour des raisons budgétaires.

Par courriel du 14 décembre 2009, B_____ a répondu à A_____ prendre acte de sa décision, précisant qu'il assumerait la fin des travaux du gros œuvre "jusqu'au coulage des deux murs de l'extension du sous-sol, ainsi que la dalle de couverture". Il lui rappelait qu'une demande d'autorisation complémentaire devrait être déposée pour l'agrandissement du sous-sol. Il allait informer les autorités compétentes de ce qu'il n'était plus responsable du dossier, ainsi que les entreprises du second œuvre ("CVSE, étanchéur, menuisier, etc.").

b.e Par courriel du 8 mars 2010, B_____ a mentionné à A_____ que, conformément à leur conversation téléphonique du jour même, il prenait acte de ce que D_____ reprenait "seul et en totalité le chantier dès ce jour". Ses prestations se terminaient donc "officiellement" à cette date.

Il est admis qu'à compter du 8 mars 2010 B_____ n'a plus été impliqué dans le projet de construction.

Il est également admis que H_____ a mis un terme avec effet immédiat à sa collaboration avec A_____ et D_____ le 8 mars 2010.

b.f Lors de son audition, B_____ a déclaré qu'aucune réception formelle des travaux de gros œuvre réalisés par K_____ SA n'avait eu lieu avant la fin de son mandat.

A cet égard, il a produit un courriel de D_____ du 3 mars 2010, à teneur duquel ce dernier le sommais d'établir le décompte final des travaux réalisés par K_____ SA, afin de fixer la réception de ceux-ci.

Il a également produit un courriel de H_____ du 4 mars 2010, dont D_____ et A_____ étaient en copie - faisant suite à son propre courriel adressé le jour même à K_____ SA afin d'obtenir sa facture finale - à teneur duquel il indiquait qu'il fallait procéder à la réception des travaux avant de solliciter une facture finale "car après il [serait] difficile de revenir sur des travaux mal exécutés".

Lors de son audition, A_____ a déclaré ignorer la raison pour laquelle il n'y avait pas eu de réception des travaux de gros œuvre et qu'il ne lui appartenait pas d'en faire la "réception technique". Elle ne se souvenait plus si elle avait reçu le courriel susvisé.

Lors de son audition, D_____ a déclaré que ce n'était pas à lui de réceptionner les travaux de gros œuvre, mais à B_____. En effet, il ne pouvait pas procéder à la réception d'une construction effectuée par un autre, qu'il ne maîtrisait pas, raison pour laquelle H_____ avait envoyé le courriel susvisé.

b.g Par courriel du 12 mars 2010, B_____ a transmis à D_____ les plans d'exécution de l'ouvrage, rappelant que ceux-ci n'étaient plus à jour depuis mi-décembre dans la mesure où il n'était plus, depuis lors, mandaté pour la réalisation des travaux du second œuvre et que, partant, la conception des plans avait été reprise par H_____.

B_____ a allégué qu'en vue de la réalisation du second œuvre, un rapport d'état de chantier, respectivement des plans d'exécution plus détaillés, étaient nécessaires, notamment s'agissant des pentes à mettre en place en lien avec l'isolation et l'étanchéité des villas.

Par courrier du 16 mars 2010, B_____ a transmis à D_____ tous les documents nécessaires à la reprise du mandat d'architecte.

c.a A compter du 22 septembre 2009, il est admis que A_____ a fait intervenir D_____ et H_____ sur le chantier.

c.b B_____ a allégué que, dans les faits, malgré les prestations convenues dans le contrat conclu avec A_____ le 18 juillet 2008, son mandat avait évolué dès l'arrivée de D_____ et H_____ sur le chantier. Ces derniers ayant repris plusieurs tâches qui y étaient énumérées, en particulier les travaux de "gros œuvre n° 2", soit notamment les travaux de ferblanterie, couverture, étanchéité et isolation, qui avaient été dirigés par les précités et exécutés après la fin de son mandat. Il y avait eu une collaboration entre eux, travaillant en commun sur l'ensemble du projet. Par exemple, s'agissant des menuiseries et des fenêtres, c'était D_____ qui avait contacté une entreprise pour l'établissement d'une offre et procédé à l'adjudication des travaux. Ils étaient quotidiennement en contact et se répartissaient les tâches lors des réunions de chantier.

A_____ a contesté ces allégations.

A cet égard, B_____ a produit les pièces suivantes :

- un courriel qu'il a adressé le 6 octobre 2009 à D_____, ayant pour objet "128 Appel d'offres menuiserie", à teneur duquel, sur instruction de A_____, il lui

faisait suivre les documents relatifs aux menuiseries extérieures, puits de lumières, barrières et murs rideaux;

- un courriel de sa collaboratrice adressé le 13 octobre 2009 à D_____ pour lui transmettre, en pièce jointe, le "cahier de détail" du projet et l'informer de ce que "deux jeux de plans à l'échelle 1/50" lui seraient livrés;
- un courriel qu'il a adressé le 27 octobre 2009 à A_____, lui faisant suivre des factures de K_____ SA, lesquelles avaient été approuvées par D_____;
- un courriel de D_____ adressé le 13 novembre 2009 à l'entreprise en charge des travaux de menuiseries extérieures, confirmant la référence de la couleur de l'aluminium choisie pour les fenêtres par A_____;
- un courriel de D_____ adressé le 25 novembre 2009 à une entreprise qu'il remercie pour son aide afférente à l'obtention d'une poudre pour le traitement des fenêtres. Il confirmait également la référence du produit et précisait ce qui suit: "vu l'urgence, j'espère que tout se passera bien pour que l'usine reçoive la poudre et nous livre le 16 décembre 2009";
- un courriel de D_____ adressé le 25 novembre 2009 à A_____, B_____ et H_____, à teneur duquel il avalisait un paiement en faveur de K_____ SA, donnait son avis sur des devis et sollicitait l'accord de la précitée pour demander un devis concernant des travaux de maçonnerie;
- un échange de courriels entre lui-même et D_____ des 20 et 22 janvier 2010, à teneur duquel il transmettait au précité ses précédents échanges avec l'ingénieur thermicien au sujet de l'isolation d'une façade. D_____ a répondu qu'il en prenait bonne note et qu'il ferait le nécessaire;
- un courriel de D_____ adressé le 8 février 2010 à l'entreprise en charge des travaux de menuiseries extérieures, sollicitant des explications concernant l'avancement des travaux. Il précisait notamment que ceux-ci "devaient être posés vendredi 6 février 2010 et un plastique de fermeture mis en place pour permettre au plâtrier de travailler. D'autre part, il [était] important que la mousse soit mise sur tout le pourtour de tous les cadres et si nécessaire une bande étanche qui empêch[ait] l'eau de pluie de rentrer.". Il sollicitait également une rencontre sur le chantier pour "mettre fin à tous ces problèmes et pouvoir continuer l'avancement du chantier avec les autres corps de métier".

c.c B_____ a allégué que, dès février 2010, D_____ avait assumé le rôle de direction des travaux et se chargeait notamment de la rédaction des procès-verbaux de chantier. H_____ avait repris la responsabilité de la conception des plans dès janvier 2010.

A_____ a contesté ces allégations, en se limitant à se rapporter aux pièces mentionnées à titre de preuve.

Sur ce point, les éléments pertinents suivants ressort du dossier :

- par courriel du 8 février 2010, D_____ a donné à B_____ et H_____ diverses instructions et confirmé la date et l'heure de la prochaine réunion de chantier;
- sur le procès-verbal de la réunion de chantier du 9 février 2010, B_____ apparaissait en qualité d'architecte et D_____ et H_____ en qualité de direction des travaux;
- à teneur d'échanges de courriels, intervenus entre février et mars 2010, D_____ avait la responsabilité d'approuver les devis et factures des entreprises intervenant sur le chantier. En particulier, s'agissant de la facture finale de K_____ SA, celui-ci a écrit à B_____ ce qui suit: "Merci pour l'envoi de celle-ci. Nous allons la contrôler dans le meilleur délai possible, faire un contrôle sur place et donner la suite qui convient";
- H_____ sollicitait l'accord de D_____, en sus de celui de A_____, avant la communication des procès-verbaux des réunions de chantier. D_____ lui donnait d'ailleurs des instructions quant aux précisions devant figurer dans ces documents;
- le 3 mars 2010, D_____ a envoyé un courriel à B_____, à teneur duquel il indiquait ce qui suit: "Suite aux problèmes d'introductions, je te convoque sur le chantier à 14h30 aujourd'hui pour trouver une solution avec une autre entreprise (canalisations - introductions - remblayages)".

Auditionnée sur ce sujet, A_____ a déclaré ne pas se souvenir de la date d'arrivée de D_____ sur le chantier, précisant que ce dernier était intervenu pour "guider" B_____. D_____ avait immédiatement constaté des problèmes. À son arrivée sur le chantier, les travaux de gros œuvre n'étaient pas terminés et il avait apporté un "support technique" à B_____. Il avait essayé de "mettre de l'ordre" sur le chantier. Après le départ du précité, D_____ était le seul à s'occuper de la direction des travaux, elle-même n'ayant pas la capacité de gérer un tel chantier.

Lors de son audition, D_____ a confirmé être intervenu sur le chantier, avec H_____, dès fin septembre 2009. Ils avaient pris contact avec B_____ et étudié le projet, afin de voir si celui-ci "tenait la route et s'il n'y avait pas de problème". À son arrivée sur le chantier, il n'avait pas constaté de problème d'étanchéité. Les écoulements et les canalisations n'étaient pas encore mis en place. Durant son activité, il n'avait pas non plus constaté de problème d'étanchéité, précisant qu'il était difficile de constater quelque chose lorsqu'une construction en était au stade

du gros œuvre n° 1 et qu'il y avait "des trous partout". Son implication sur le chantier était mineure et B_____ était resté en charge du projet jusqu'au 8 mars 2010. Lors des réunions de chantier, ils se répartissaient les tâches. B_____ s'occupait des adjudications, notamment celle portant sur les travaux de menuiseries extérieures. Ce dernier s'occupait de tous les domaines et avait le pouvoir décisionnel alors que lui-même et H_____ se limitaient à l'assister. Ce dernier avait toutefois réalisé le descriptif des travaux d'étanchéité. Dès janvier 2010, ils avaient préparé le changement de mandataire. H_____ avait ainsi établi "des détails d'exécution" et des appels d'offres tandis que lui-même avait tenu les procès-verbaux de chantier. Il ne s'était pas occupé de l'activité de K_____ SA. Il avait toutefois communiqué une liste des défauts constatés à A_____ en mai 2010. Il avait été diligent dans la conduite et la surveillance du chantier. Il avait quitté celui-ci lors de la réalisation des plâtres et des chapes, moment à partir duquel des défauts pouvaient apparaître s'il y avait des infiltrations par capillarité. Il n'avait toutefois pas été témoin de cela.

c.d Le mandat de D_____ a pris fin le 8 juin 2010.

d. Le 8 mai 2010, A_____, en qualité de maître d'ouvrage, a procédé à l'adjudication des travaux d'isolation et de crépissage en faveur de l'entreprise M_____, étant précisé que le contrat y afférent n'est signé par aucun architecte.

Ces travaux ont été réalisés entre le 17 mai et le 18 juin 2010.

e.a Dans le courant de l'année 2010, I_____ a été présenté à A_____ par l'intermédiaire d'une tierce personne, la première ayant fait part à la seconde de défauts affectant ses villas et de son souhait de s'adjoindre l'aide d'un professionnel pour obtenir des propositions de remise en conformité.

Le 9 juin 2010, I_____ a visité le chantier en présence de A_____.

Lors de son audition, I_____ a déclaré qu'au moment de son intervention sur le chantier, les travaux de gros œuvre étaient déjà réalisés et ceux du second œuvre étaient en cours. A_____ l'avait informé de l'existence de défauts affectant le gros œuvre de l'ouvrage et du fait qu'un avocat se chargeait de cette problématique. Il n'avait donc pris aucune mesure en lien avec lesdits défauts et il était "resté en dehors de cela".

e.b Le 23 juin 2010, C_____ SARL a fait une offre à A_____ pour "tenter" de mener à bien l'achèvement de la construction des villas.

Cette "proposition de remise en conformité" mentionnait la nécessité de mettre en œuvre des "mesures d'urgence", séparées en quatre phases distinctes:

- "phase n° 1 : mise hors d'eau extérieur, délai: fin juin: a) constat d'avancement des travaux et recherche des défauts: séance sur place avec spécialistes neutres (serrurier, ferblantier, étancheur, isolation périphérique, synthèse et rapport succinct), estimation : 10'000 fr.; b) étude de détail et élimination des défauts: tarif horaire : dessinateur: 95 fr./heure; estimation: env. 30 heures; architecte expert : 270 fr./heure; estimation: env. 20 heures;
- phase n° 2 : travaux intérieurs, délai: première quinzaine de juillet; a) constat d'avancement des travaux et recherche des défauts: séance sur place avec spécialistes neutres (plâtrier, sanitaire, électricien, carreleur, synthèse et rapport succinct), estimation: 8'000 fr.; b) étude de détail et élimination des défauts: tarif horaire: dessinateur : 95 fr./heure; estimation : env. 30 heures; architecte expert : 270 fr./heure; estimation: env. 20 heures;
- phase n° 3: planification et achèvement des travaux, délai: dès aujourd'hui : a) suivi de chantier : établissement de procès-verbaux, récolte des devis et factures; estimation : env. 10 heures par semaine à 195 fr.; b) établissement d'un planning et respect des délais: Tout sera mis en œuvre pour tenter de respecter le délai d'entrée des locataires pour la villa 1, mais en l'état, il est impossible de pouvoir s'engager sur une date précise;
- phase n° 4 : gestion financière, délai : à définir : a) point financier et conformité des coûts en fonction de l'avancement des travaux : ce point est actuellement géré par vos soins. Une fois les points ci-dessus éclaircis, nous nous tenons à votre disposition pour vous établir une proposition".

Cette offre précisait ce qui suit: "Il est évident que dans l'urgence, l'établissement de ces rapports doit s'effectuer en parallèle à l'avancement des travaux et il serait souhaitable de collaborer avec une aide juridique pour gérer et régler les défauts constatés afin que votre objet puisse être livré dans les règles de l'art".

C_____ SARL a allégué que, compte tenu des défauts constatés à son arrivée sur le chantier et de l'"état chaotique" de celui-ci, elle n'avait pas proposé de reprendre la direction des travaux. Un tel mandat n'était pas envisageable tant que les phases n° 1 et 2 de sa proposition n'étaient pas réalisées, dans la mesure où elle ne souhaitait pas engager sa responsabilité pour des travaux qu'elle n'avait pas planifiés ni suivis et qui étaient entachés de défauts.

e.c Il est admis que la phase n° 1 de l'offre susvisée a été partiellement réalisée par C_____ SARL.

A cet égard, elle fait établir par des "consultants neutres" - soit N_____ SARL et O_____ - un rapport d'étanchéité des terrasses, des balcons et de la toiture, ainsi qu'une expertise de l'isolation périphérique des villas.

Dans son rapport du 28 juillet 2010, C_____ SARL a synthétisé les conclusions des entreprises susvisées afin d'élaborer "une piste à suivre" en vue de l'élimination des défauts constatés.

Cette synthèse faisait état de divers problèmes d'étanchéité. Premièrement, aucune remontée d'étanchéité en pied de façade, tant sur les balcons que sur les toitures plates, n'était réalisée dans les règles de l'art "au niveau des angles, des fonds et des remontées". Afin de corriger ces défauts, il était nécessaire de "démonter tous les pieds de façade au raccord avec les points horizontaux". Deuxièmement, la serrurerie, telle qu'étudiée et mise en œuvre, ne permettait pas les remontées d'étanchéité. Il était ainsi nécessaire de "résoudre les problèmes de serrurerie de barrières qui ne garantissaient pas la mise en œuvre de l'étanchéité, tant sur les balustrades que sur les lanternaux". Troisièmement, les descentes d'eaux pluviales ne respectaient pas la norme SIA et étaient sous-dimensionnées. De plus, elles passaient à l'intérieur de la construction, soit "du complexe du mur de façade", pouvant ainsi provoquer des problèmes de condensation intérieure. Il était ainsi nécessaire de "sortir les descentes à l'extérieur ou d'étudier un autre détail". Enfin, la pente et les détails de la toiture ne respectaient pas la norme SIA. Une solution dite "de réparation" était possible, mais impliquait la responsabilité du maître d'ouvrage et restait "à discuter".

Cette synthèse faisait également état de défauts au niveau de l'isolation périphérique, soit un problème de discontinuité des plaques. Il fallait ainsi contrôler que l'entreprise en charge de l'isolation "remette des cales ou des coins avant d'enduire les panneaux avec un treillis et un enduit de fond". Également, la planéité du support n'était pas assurée et "les toilages" ne respectaient pas la norme du fabricant. Afin de respecter la norme SIA, il était nécessaire de faire exécuter une deuxième couche d'enduit de fond, ceci pour permettre l'exécution du crépi de finition. Aussi, les plaques d'extrudé n'avaient pas été posées avec la masse bitumineuse ou étanche. Il fallait "découper proprement l'enduit de fond sur une hauteur de 25 cm (soubassement terrasse et isolation sur dalle de garage côté rue), appliquer un enduit étanche à l'eau, enlever l'enduit de fond de la partie basse et le remplacer par un revêtement étanche pouvant recevoir les finitions, type Fixit 373 ou similaire". Enfin, il fallait procéder à un contrôle général des panneaux endommagés par les autres corps de métiers.

Entendu en qualité de témoin, P_____, employé de N_____ SARL et rédacteur du rapport d'étanchéité des terrasses, des balcons et de la toiture, a confirmé la teneur de celui-ci. Il ne savait pas si les recommandations figurant dans son rapport pour éliminer les défauts avaient été mises en œuvre.

C_____ SARL a allégué que A_____ avait refusé de mettre en œuvre les recommandations précitées pour l'élimination des défauts liés à la "mise hors d'eau du bâtiment" (phase n° 1).

A_____ a allégué ne pas avoir refusé de faire exécuter lesdites recommandations par I_____. Toutefois, à cette époque, elle n'avait "tout simplement pas les moyens de le faire avec des entreprises et avec des mandataires qui contestaient leur responsabilité, et que Monsieur I_____ n'avait pas été en mesure de contraindre à réparer les défauts constatés".

e.d C_____ SARL a allégué que, compte tenu du refus susvisé de A_____, la mise en œuvre de la phase n° 2 de son offre avait été abandonnée. Elle s'était ainsi limitée à tenir les procès-verbaux de chantier et recevoir les devis et factures des différentes entreprises, sans assumer un quelconque rôle de direction des travaux.

Lors de son audition, I_____ a déclaré que sa société n'avait pas assumé la direction ni la surveillance des travaux sur le chantier, mais que lui-même et son associé, Q_____, étaient intervenus comme "simples conseils". En général, le mandataire qui assume un rôle de direction des travaux était rémunéré à hauteur de 15% du montant de ceux-ci. Il n'y avait jamais eu de contrat écrit avec A_____, seule l'offre du 23 juin 2010 avait été adressée à cette dernière. Cette offre faisait mention "d'assistance et de constat" et n'avait été que partiellement acceptée pour la phase n° 1. Les phases n° 3 et 4 n'avaient pas été retenues par A_____. La gestion financière du chantier et les délais étaient gérés par la précitée, qui se chargeait seule de la direction des travaux; elle gérait les entreprises, sollicitait et négociait les offres. Il n'y avait eu aucune réception des travaux lorsque les villas avaient été terminées. Il avait quitté le chantier courant 2011.

Lors de son audition, Q_____ a déclaré que sa société n'avait pas assumé la direction ni la surveillance du chantier, mais qu'elle était intervenue comme "simple conseil". Les honoraires auraient autrement été plus élevés, soit de l'ordre de 15% du montant des travaux. Le mandat confié par A_____ se limitait aux expertises. C_____ SARL n'était pas impliquée dans la problématique des défauts liés aux travaux de gros œuvre. La mise en œuvre des recommandations de la phase n° 1 n'avait été que partielle; sauf erreur, ils n'avaient réalisé que deux expertises, A_____ ayant demandé de ne pas faire le reste. Cette dernière assumait le rôle de direction des travaux, dès lors qu'elle gérait les entreprises, demandait et négociait les offres, et payait les factures.

A_____ a allégué que C_____ SARL avait assuré la direction des travaux du second œuvre et leur surveillance. I_____ gérait le chantier, de sorte qu'elle s'était absentée durant plusieurs mois, entre juin 2010 et janvier 2011.

A cet égard, elle a produit l'intégralité des procès-verbaux de chantier établis par C_____ SARL entre le 9 juin 2010 et le 13 juin 2011. I_____ a expliqué que la mention "DT" sur lesdits procès-verbaux pouvait viser tant l'architecte que le maître de l'ouvrage.

A_____ a également produit un courrier adressé le 19 décembre 2013 par R_____ SA à un architecte, concernant le "coût de remise en état de l'espace piscine" et imputant la responsabilité de ce sinistre pour partie à I_____ dans la mesure où il avait dirigé le chantier durant toute la période d'exécution des travaux de second œuvre.

e.e C_____ SARL a allégué que A_____ avait souhaité résoudre seule les problèmes survenus sur le chantier.

A cet égard, elle a produit un courriel de A_____ du 22 août 2010 l'informant avoir voulu "mettre au clair les problèmes survenus" avec l'entreprise M_____ avant son départ en voyage. A cette fin, elle avait convenu d'une rencontre sur le chantier avec les personnes concernées ce qui "a[vait] permis à la fois de régler la suite des travaux dès demain lundi 23 août et de mettre en évidence certains problèmes".

Elle a également produit divers échanges de courriels, entre juin et novembre 2010, démontrant que A_____ était assistée de plusieurs conseils juridiques, mandatés pour assurer le suivi juridique des défauts apparus sur le chantier.

e.f C_____ SARL a allégué que A_____ avait mandaté S_____, dès le début de l'automne 2010, afin d'assurer la direction des travaux.

Sur ce point, les éléments pertinents suivants ressort du dossier :

- A_____ a adressé un courriel à C_____ SARL le 4 octobre 2010, à teneur duquel elle lui demandait de convoquer "toutes les entreprises pour la réunion du mercredi, afin que Monsieur S_____ puisse les rencontrer";
- dans un courriel adressé à l'entreprise M_____, le 2 novembre 2010, le conseil de A_____ mentionnait "Monsieur S_____, chargé de la surveillance du chantier";
- à teneur des échanges de courriels échangés entre S_____ et des entreprises intervenantes sur le chantier entre décembre 2010 et janvier 2011, ce dernier approuvait, respectivement contestait, les devis, factures et demandes d'acomptes, donnait des instructions à propos des travaux à effectuer et impartissait des délais d'exécution;
- dans un courriel du 19 janvier 2011, S_____ a écrit à une entreprise ce qui suit: "En ma qualité de délégué de Mme [A_____], je vous informe de la décision suivante. Si vous n'êtes pas présent au rendez-vous de chantier dument convoqué [...], le mandat que vous avez sera stoppé. Il est bien évident que les conséquences liées seront à votre entière responsabilité. [...]"

J'attends, par retour, votre confirmation sur votre volonté de terminer ce chantier en y mettant l'énergie et les moyens nécessaires";

- dans un courriel du 10 janvier 2011, S_____ demandait à A_____ de le tenir informé de ses choix concernant plusieurs aménagements, la nature des revêtements choisis et l'adjudicataire des travaux d'isolation des murs du sous-sol. En outre, il lui donnait son aval pour le paiement d'une demande d'acompte, l'informait des séances de coordination, de travail, des réunions de chantier programmées et des prochaines interventions sur le chantier. Il sollicitait également qu'elle lui communique la date d'intervention prévue de la société en charge de la réalisation des "gabarits de la balustrade des escaliers";
- dans un courriel du 17 janvier 2011, S_____ a demandé au conseil de A_____ de lui transmettre des photos prises sur le chantier le matin même et de l'informer de la présence d'eau dans les sous-sols.

Lors de son audition, A_____ a déclaré que S_____ avait agi en tant que représentant du maître d'ouvrage, en son absence, pour le choix des matériaux. Il ne donnait pas d'instructions aux entreprises et n'assumait pas un rôle de direction des travaux.

Entendu en qualité de témoin, S_____ a déclaré avoir été mandaté par A_____ en qualité de représentant. Il devait la conseiller sur les décisions à prendre et la suppléer lors de son absence, qui n'avait finalement pas eu lieu, de sorte que son mandat avait pris fin après quelques mois. Son intervention avait donc duré environ six mois "de l'automne à mars-avril". Il n'était toutefois pas en charge de la direction des travaux, car il y avait déjà un architecte présent. Il avait assisté à des réunions entre ce dernier et A_____. L'architecte présentait des options et la précitée faisait des choix "lesquels n'étaient souvent valables qu'un week-end parce qu'elle changeait d'avis fréquemment. Des fois c'était un devis qui rentrait et qu'elle trouvait trop important et d'autres fois c'était des conseils qui lui avaient été donnés par des amis et qu'elle choisissait de suivre, plutôt que les miens ou ceux du bureau d'architecte". C'était A_____ qui était décisionnaire. La précitée sélectionnait les entreprises et l'architecte présent "avait un mandat restreint" dans la mesure où il venait seulement une fois par semaine et avait ses bureaux dans le canton de Vaud. La coordination et la direction des travaux étaient assumées par A_____, dès lors que, malgré tout ce que les autres intervenants pouvaient dire, "c'était elle qui décidait". Il a confirmé "qu'à 99.99%", c'était Madame A_____ qui prenait les décisions esthétiques, mais pas celles techniques. A titre d'exemple, s'agissant de la piscine, les intervenants avaient essayé de la rendre attentive au fait qu'il y aurait de la condensation, mais elle avait fait le choix de mettre le mur à l'endroit qui lui convenait.

e.g C_____ SARL a produit des pièces démontrant que A_____ échangeait directement avec les entreprises pour l'établissement des devis et l'adjudication des travaux, la commande et le choix des installations et des matériaux (pièces n° 121 à 128, 133, 135 et 136). Elle s'était également directement adressée à certaines entreprises pour négocier les décomptes finaux, cas échéant, les contester (pièces n° 131 et 132).

Lors de son audition, A_____ a admis avoir "peut-être" sollicité une offre auprès d'une entreprise. Elle connaissait certaines sociétés, de sorte qu'il lui était arrivé de solliciter des devis, mais elle ne s'était jamais chargée de l'adjudication des travaux. Elle n'avait jamais réalisé de descriptif technique, mais en sa qualité de maître de l'ouvrage, elle était impliquée dans les aspects budgétaires.

e.h C_____ SARL a allégué que son mandat avait pris fin en 2011, ce que A_____ a contesté, sans préciser de date.

e.i C_____ SARL a adressé trois factures à A_____ totalisant 49'700 fr.

La première datée du 18 juin 2010, d'un montant de 2'900 fr., pour les prestations "Direction des travaux, procès-verbal" fournies entre le 7 et le 18 juin 2010.

La seconde datée du 8 septembre 2010, d'un montant de 15'800 fr., pour les prestations "Direction des travaux, procès-verbal" fournies entre le 21 juin et le 3 septembre 2010.

La troisième datée du 16 mai 2011, d'un montant de 31'000 fr., pour les prestations "Direction des travaux, procès-verbal" fournies entre le 6 septembre 2010 et le 16 mai 2011. Il résulte du détail des honoraires facturés pour cette période que le tarif horaire moyen convenu était initialement de 120 fr. et que les 445 heures de travail fourni avaient finalement été facturées à 106 fr., indépendamment du type d'activité déployée et de la qualité de la personne (architecte expert, architecte responsable, dessinateur, personnel de secrétariat).

Il est admis que A_____ s'est acquittée en mains d'C_____ SARL d'un montant total de 42'100 fr.

f. Le 4 mai 2011, T_____ SA (ci-après : T_____ SA), assurance responsabilité civile professionnelle de B_____, a conclu une convention d'indemnité avec A_____, portant sur un montant de 62'017 fr. 80 pour un sinistre daté du 6 avril 2010 afférent à la rampe extérieure, les escaliers d'une des villas et les puits de lumière.

Le 1^{er} mars 2013, une seconde convention d'indemnité a été conclue entre les précitées, portant sur un montant de 128'284 fr. 50 pour un sinistre daté du 4 avril

2010. Cette indemnité était convenue pour solde de tout compte concernant les puits de lumière.

Le même jour, une troisième et quatrième convention d'indemnité ont été conclues entre les précitées, portant sur les sommes de 202'710 fr. 10 et 16'100 fr. pour des sinistres datés du 6 et 20 avril 2010. Ces indemnités étaient convenues pour solde de tout compte concernant les cas de la rampe et des escaliers.

Il est admis que ces indemnités ont été accordées bien que B_____ n'ait pas admis sa responsabilité pour les défauts concernés.

g.a De nombreuses procédures judiciaires ont été initiée en lien avec le chantier litigieux.

g.b Le 6 mars 2012, K_____ SA a assigné A_____ en paiement de ses factures et celle-ci a conclu, reconventionnellement, à la réparation de son dommage consécutif aux nombreux défauts constatés, notamment en lien avec l'étanchéité des villas (procédure n° C/5_____/2011).

Dans le cadre de cette procédure le Tribunal a ordonné une expertise visant à établir les éventuels défauts affectant la construction.

Dans son rapport du 15 août 2016, l'expert U_____, architecte, a relevé plusieurs défauts et fait les constats suivants :

- au niveau de la toiture: de manière générale, l'étanchéité de celle-ci était mal réalisée. Les défauts y afférents étaient responsables des venues d'eau au plafond du dernier étage, des taches qui apparaissent dans le plâtre et des coulures sur les vitrages. Il s'agissait essentiellement de défauts d'exécution. La direction des travaux "pourrait" également être impliquée pour un mauvais suivi du chantier, car il était évident, à l'œil nu, que la toiture ne pouvait pas être étanche. Il manquait également les éléments de sécurité pour l'entretien des capteurs en toiture. Il s'agissait d'un défaut de conception et un manquement de la direction des travaux;
- au niveau des balcons: ceux-ci n'étaient pas réalisés en conformité des normes SIA concernant les écoulements. Les conséquences apparentes de ce défaut étaient principalement des traces d'humidité en bas des murs de l'étage. En effet, l'eau franchissait les seuils et humidifiait les parties intérieures de la construction. Il s'agissait d'un défaut d'exécution. La direction des travaux était également impliquée pour ne pas avoir vu cette évidente mauvaise réalisation;
- au niveau des terrasses: celles au rez-de-chaussée étaient réalisées avec des pentes qui ne correspondaient pas aux normes. Le détail d'étanchéité entre le verre, destiné à l'éclairage naturel du sous-sol, et la maçonnerie n'était pas

conforme aux normes. Il n'y avait aucune pente sur la terrasse alors que la norme était de 1% au minimum, les plots de verre n'avaient pas été réalisés et le revêtement avait été collé en plein au lieu d'être posé sur des taquets (comme cela avait été dessiné). Il s'agissait d'un défaut d'exécution, collectif entre le carreleur, le vitrier et l'étancheur avec une implication de la direction des travaux pour cette réalisation totalement ratée. Les conséquences étaient des venues d'eau au plafond des sous-sols, qui s'écoulaient dans les murs. Comme cette partie de l'ouvrage était mal ventilée, les murs gorgés d'humidité boursouflaient et les menuiseries gonflaient. Tant que ce défaut d'étanchéité n'était pas résolu, il était impossible de dire si le drainage présentait un défaut et un apport en humidité;

- au niveau des façades: il semblait que l'isolation extérieure était réalisée en polystyrène expansé alors que la base de l'isolation touchant le sol sur le pourtour des constructions devrait être réalisée en polystyrène extrudé. L'absence de ce matériau provoquerait à terme de l'humidité derrière le crépissage de façade avec des risques de détérioration de l'isolation et du crépi. Il s'agissait d'un défaut de réalisation. La direction des travaux était également responsable. Il y avait des réservations, probablement pour la pose des stores jamais réalisée, restant ouvertes et permettant à l'eau de pénétrer derrière le crépi, dans l'isolation, conduisant celle-ci à sa destruction. Il s'agissait d'un mauvais suivi du chantier. En outre, les montants verticaux des vitrages fixes en aluminium étaient réalisés en plusieurs parties sans que l'étanchéité entre ces éléments soit correcte. Ce défaut contribuait à amener de l'humidité à l'intérieur de la construction. Il s'agissait d'un défaut d'exécution;
- au niveau des murs du sous-sol: des traces d'humidité en bas des murs dans le garage étaient constatées. Le joint de reprise du bétonnage présentait probablement un défaut résultant d'une mauvaise exécution et d'un manque de surveillance du chantier par l'ingénieur civil.

L'expert a chiffré le coût total de réparation des défauts à 324'210 fr. TTC.

Par jugement du 19 février 2018, A_____ a été condamnée à verser à K_____ SA 102'806 fr. 80, avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010. Ce jugement a été modifié par arrêt de la Cour ACJC/1747/2018 du 11 décembre 2018 condamnant A_____ au paiement de 74'423 fr. 90, avec intérêts à 5% dès le 16 septembre 2010, 34'400 fr. et 11'000 fr à titre de dépens de première et seconde instances, ainsi que 38'600 fr. et 17'500 fr. à titre de frais judiciaires de première et seconde instances. Cette décision a été confirmée par arrêt du Tribunal fédéral 4A_76/2019 du 15 juillet 2020, lequel a mis à charge de A_____ les frais judiciaires en 15'000 et condamné celle-ci à verser à K_____ SA 17'000 fr. à titre de dépens.

Dans son arrêt, la Cour a examiné chacun des défauts allégués avant de conclure à l'absence de responsabilité de K_____ SA pour diverses raisons, notamment le fait que A_____ n'avait pas démontré avoir transmis les avis des défauts y relatifs en temps utile. En effet, elle n'avait pas allégué la date de découverte des défauts ni celle à laquelle elle avait porté ceux-ci à la connaissance de K_____ SA. Elle n'avait pas non plus allégué certains défauts en temps utile dans la procédure.

g.c Le 10 septembre 2013, A_____ a assigné L_____ - entreprise M_____ - en paiement de la somme de 89'226 fr., avec intérêts à 5% dès le 10 août 2011 (procédure n° C/6_____/2013).

Dans le cadre de cette procédure, le Tribunal a ordonné une expertise, confiée à V_____, architecte.

Dans son rapport du 15 septembre 2017, l'expert a expliqué s'être notamment fondé sur un dossier de "plans divers, auteur B_____ du 30.3.2009 ou C_____ du 13.4.2011, ainsi que des détails et plans sans indication de l'auteur en vrac et sans annotation des auteurs selon les documents". L'expert a procédé à l'énumération des défauts affectant les façades des villas et répondu aux questions des parties en indiquant notamment si les défauts constatés s'expliquaient par un problème de conception, de mauvaise exécution et/ou de mauvaise direction des travaux. L'expert n'a toutefois pas précisé, lorsqu'un défaut résultait selon lui d'une erreur ou d'un oubli dans la conception, quels étaient les plans concernés par ce constat. Il n'a pas non plus précisé qui était en charge de la direction des travaux au moment de l'apparition dudit défaut. L'expert a notamment expliqué que "la chronologie du chantier [était] particulièrement difficile à comprendre (qui a fait quoi et quand?)".

L'expert a constaté les problèmes suivants: défaut d'homogénéité du rendu des façades; absence d'installation des stores; présence de traces de percements pour support de toiles solaires; marques d'ancrage de l'échafaudage; renforcement des angles effectué avec des cornières métalliques soumises à la rouille et provoquant l'éclatement des angles en question; défauts dans l'exécution du raccord au soubassement (travail de ferblanterie ultérieur et engagé par A_____ non soigné, découpes peu franches, pliage des tôles approximatif, découpage imprécis autour des tablettes des fenêtres du rez-de-chaussée); défauts au niveau des raccords verticaux entre les cadres de fenêtres et la maçonnerie recouverte d'isolant crépi; étanchéité et montants verticaux des vitrages discontinus; raccords et étanchéité entre les parties contre terre et les façades étaient douteux.

L'expert a estimé les frais de réfection des défauts entre 85'000 fr. et 95'000 fr. TTC.

Par jugement du 15 novembre 2017, le Tribunal a débouté A_____ de toutes ses conclusions et condamné celle-ci au paiement des frais judiciaires et au versement de dépens en faveur de L_____.

g.d Le 26 juin 2015, A_____ a formé une requête en cas clair à l'encontre de B_____, concluant à ce qu'il soit condamné à lui verser 264'847 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2013, correspondant à la différence entre le dommage reconnu par T_____ SA dans les conventions d'indemnité du 1^{er} mars 2013 (765'556 fr. 25) et les montants effectivement reçus de celle-ci (500'708 fr. 65) (procédure n° C/7_____/2015).

Par jugement du 17 novembre 2015, le Tribunal a déclaré cette requête irrecevable, la situation de fait n'étant pas claire s'agissant notamment des rôles des différents intervenants ayant participé à la réalisation des travaux.

g.e Le 13 janvier 2017, A_____ a formé une requête de preuve à futur à l'encontre de B_____, concluant à ce que le Tribunal ordonne une expertise des défauts affectant la conception de l'ouvrage (procédure n° C/1_____/2017).

Dans son rapport du 28 juillet 2018, l'expert W_____, architecte, a constaté de nombreuses traces d'humidité et d'infiltration d'eau au rez-de-chaussée et à l'étage des villas, ainsi qu'au sous-sols et au garage souterrain, provenant de défaut d'étanchéité, de pentes et de ferblanterie sur les toitures, les superstructures, les balcons, la marquise, les verrières, ainsi que les parties hors assiette du sous-sol. En particulier, il a relevé des absences de caniveaux devant les seuils, de surverses, de pentes, de relevés d'étanchéité, l'exécution inacceptable de certains détails de ferblanteries, des diamètres d'écoulements insuffisants, des passages de descentes d'eaux pluviales à l'intérieur de l'isolation périphérique, des exutoires de descentes d'eaux pluviales sur la dalle de la partie hors assiette du sous-sol à proximité des verrières et la composition non conforme du complexe d'étanchéité sur dalle du sous-sol.

Il a également relevé qu'une partie des eaux pluviales se déversait dans les eaux usées, ce qui n'était pas conforme aux dispositions légales applicables. Sur les sept descentes d'eaux pluviales provenant de la toiture, trois se raccordaient au regard des eaux claires de sortie, alors que les autres s'écoulaient sous le revêtement de la terrasse à même le sol, contribuant à aggraver le problème de surcharge des drainages. Ceux-ci devaient être perpétuellement "en charge" en raison de l'absence de fonctionnement de la pompe de relevage.

Pour chacun des défauts constatés, l'expert a mentionné ce qui suit :

- murs contre terre : mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier. Les défauts affectant cette partie de l'ouvrage étaient intervenus entre

le début du chantier et la fin de l'automne 2009 alors que B_____ était en charge de la direction des travaux;

- faux aplomb des murs de façade : mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier. Les défauts affectant cette partie de l'ouvrage étaient intervenus entre le début du chantier et la fin de l'automne 2009 alors que B_____ était en charge de la direction des travaux;
- canalisations : mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier, précisant qu'il était invraisemblable qu'une pompe de relevage ne fonctionnait pas en raison de l'absence de raccordement électrique; défaut de conception en ce qui concernait notamment l'insuffisance des drainages. Ces défauts étaient intervenus entre le début du chantier et la fin de l'automne 2009 alors que B_____ était en charge de la direction des travaux;
- jours zénithaux : défaut de conception et manque de suivi du chantier. Les défauts affectant cette partie de l'ouvrage étaient intervenus alors que B_____ était en charge de la direction des travaux s'agissant des problématiques de conception et postérieurement au remplacement ce dernier par D_____ et H_____ jusqu'au 27 avril 2010, puis par I_____ et Q_____ s'agissant des problématiques de réalisation;
- étanchéités et ferblanteries de toiture: mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier; défaut de conception en ce qui concernait la pose de descentes d'eaux pluviales dans l'isolation périphérique. Ces défauts étaient intervenus postérieurement au remplacement de B_____ par D_____ et H_____ jusqu'au 27 avril 2010, puis par I_____ et Q_____;
- étanchéités et ferblanteries des balcons: mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier; défaut de conception en ce qui concernait les remontées d'étanchéité. Ces défauts étaient intervenus postérieurement au remplacement de B_____ par D_____ et H_____ jusqu'au 27 avril 2010 puis ensuite par I_____ et Q_____;
- étanchéité des terrasse : mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier; défaut de conception en ce qui concernait le fait de faire écouler des descentes d'eaux pluviales sur les terrasses sans les raccorder à la canalisation principale. Ces défauts étaient intervenus postérieurement au remplacement de B_____ par D_____ et H_____ jusqu'au 27 avril 2010, puis par I_____ et Q_____;
- isolations : mauvaise exécution de l'entreprise et manque de suivi du chantier; défaut de conception en ce qui concernait la pose de descentes d'eaux pluviales dans l'isolation périphérique. Ces défauts étaient intervenus

postérieurement au remplacement de B_____ par D_____ et H_____ jusqu'au 27 avril 2010, puis par I_____ et Q_____;

- installations techniques : manque de suivi du chantier; celles-ci semblaient ne jamais avoir été équilibrées, ce qui était très dommageable s'agissant d'installations destinées notamment à satisfaire aux dispositions MINERGIE.

L'expert a estimé les travaux de réfection desdits défauts à environ 800'000 fr. Il a précisé ne pas pouvoir indiquer, pour chacun de ceux-ci, sur la base de quels plans les travaux y relatifs avaient été exécutés. En effet, les plans et détails qui lui avaient été transmis n'étaient pas datés ni signés.

L'expert a relevé que le contrat d'architecte de B_____ stipulait qu'il était en charge, entre autres, des plans d'exécution jusqu'aux installations sanitaires, soit y compris les travaux de fenêtres, portes extérieures, éléments spéciaux d'éclairage naturel, ferblanterie, étanchéités et revêtements de toits plats, isolations spéciales, crépissage de façade, isolations thermiques extérieures crépies, traitement des surfaces extérieures, peintures (extérieur), ainsi que des installations techniques, mais uniquement en ce qui concernait leurs interactions avec le gros œuvre. Il a toutefois précisé ce qui suit : "au vu des informations lacunaires dont il dispose, l'expert ne sait pas si M. B_____ a pu terminer ces prestations avant que son mandat ne soit répudié".

L'expert a conclu son expertise de la manière suivante : "En résumé on a affaire à une réalisation que l'on pourrait sans exagérer qualifier de catastrophique et dont l'origine réside principalement dans la mauvaise exécution de la plupart des ouvrages de gros œuvre et d'enveloppe, ainsi que dans une direction des travaux défaillante et dans la mauvaise conception de certaines parties de la construction. Il faut relever également que la succession de plusieurs architectes ainsi que des modifications en cours de travaux ont très certainement été de nature à péjorer la situation".

Par ordonnance du 17 janvier 2019, le Tribunal a mis les frais judiciaires, arrêtés à 16'100 fr., à charge de A_____ et condamné celle-ci à verser 4'000 fr. à B_____ à titre de dépens.

g.f Le 14 juin 2019, A_____ a formé une nouvelle requête de preuve à futur à l'encontre de B_____, D_____, C_____ SARL, J_____ SA et R_____ SA, concluant à ce que le Tribunal ordonne une expertise au sujet des défauts de conception, d'exécution et de surveillance affectant l'ouvrage (procédure n° C/8_____/2019).

Par ordonnance du 30 septembre 2019, le Tribunal a rejeté cette requête. Les motifs invoqués à l'appui de celle-ci, soit la mise en danger de la preuve en raison de l'urgence à entreprendre rapidement des travaux de rénovation, du risque

d'aggravation des dommages, ainsi que la perte locative engendrée, étaient identiques à ceux mis en exergue dans la cause n° C/1_____/2017. Malgré l'écoulement du temps, ainsi que les constatations et recommandations de l'expert précédent, A_____ n'avait toujours pas entrepris de travaux de réfection et ne rendait pas vraisemblable son intention de les entreprendre à brève échéance. Le caractère urgent des travaux et le risque de disparition du moyen de preuve n'étaient donc pas rendus vraisemblables.

Le Tribunal a mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'200 fr., à charge de A_____ et condamné celle-ci à verser à chacune des parties adverses 1'000 fr. à titre de dépens.

D. a. Par acte du 7 octobre 2020, A_____ a assigné en paiement B_____, D_____, C_____ SARL et J_____ SA.

Elle a notamment conclu - ses prétentions à l'encontre de D_____ et J_____ SA étant prescrites selon jugement JTPI/14034/2021 du 4 novembre 2021 et arrêt ACJC/804/2022 du 14 juin 2022 - à ce que le Tribunal condamne B_____ à lui verser 110'913 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 10 avril 2009, à titre de remboursement des honoraires perçus, 264'847 fr. 60, avec intérêts à 5% dès le 1^{er} mars 2013, à titre de dommages et intérêts relatifs aux défauts admis par son assurance responsabilité civile, 16'100 fr. et 4'000 fr. à titre de remboursement des frais de la procédure n° C/1_____/2017, condamne C_____ SARL à lui verser 39'200 fr., avec intérêts à 5% dès le 13 septembre 2011, à titre de remboursement des honoraires perçus, et 1'000 fr. à titre de remboursement des dépens de la procédure n° C/8_____/2019, et condamne les précités, solidairement entre eux, à lui verser 1'905'239 fr., avec intérêts à 5% dès le 18 juillet 2008, à titre de dommages et intérêts relatifs aux "violations contractuelles" commises par ces derniers, 1'200 fr. à titre de remboursement des frais judiciaires de la procédure n° C/8_____/2019 et 181'431 fr., avec intérêts à 5% dès le 15 juillet 2020, à titre de remboursement des frais de la procédure n° C/2_____/2011.

A titre préalable, A_____ a conclu à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, "afin d'établir le dommage exact et actuel subi par [elle] et de délimiter la responsabilité respective" de ses parties adverses.

Elle a allégué subir un important dommage en raison des travaux "désastreux" réalisés dans le cadre de son projet de construction. Ceux-ci résultaient d'une mauvaise surveillance du chantier et de graves manquements au niveau de la conception des plans. En se référant à l'expertise judiciaire établie par U_____, elle a allégué les défauts y mentionnés concernant la toiture, les balcons, les façades et les murs situés en sous-sols, soulignant l'implication de l'architecte (défaut de conception) et de la direction des travaux (défaut de surveillance du chantier). En se référant à l'expertise judiciaire établie par V_____, elle a allégué

les défauts y mentionnés, survenus dans le cadre de l'exécution des travaux d'isolation et de crépissage confiés à l'entreprise M_____, précisant que ces défauts étaient "pour la plupart imputables aux défendeurs". En se référant à l'expertise judiciaire établie par W_____, elle a allégué les défauts y mentionnés, en précisant si ceux-ci étaient dû à une mauvaise exécution et/ou un manque de suivi du chantier et/ou un défaut de conception. S'agissant de la responsabilité de ses parties adverses, elle a recopié les parties y afférente de ladite expertise en guise d'allégation de faits.

A_____ a produit deux expertises privées établies par X_____ SA les 21 mars 2017, ainsi que les 8 et 12 avril 2019, concernant l'inspection du système de drainage et de l'étanchéité du sous-sol des villas. Il ressort de celles-ci que l'ensemble des murs contre terre et des cloisons intérieures présentaient des traces de remontées d'humidité. Les eaux météoriques ruisselant sur les terrasses n'étant pas collectées, elles s'écoulaient entre le mur et le terrain pour atteindre le drainage périphérique, qui n'avait pas la capacité d'évacuer l'eau lors d'épisodes pluvieux importants. L'eau s'infiltrait à travers le mur à la faveur de fissures et de reprise de bétonnage. L'eau entrée dans le sous-sol circulait entre le radier et la chape et remontait par capillarité contre les murs et les cloisons. Les dégâts observés pouvaient être imputés au concept de drainage défaillant, à la mauvaise gestion des eaux de surface et à l'absence d'étanchéité extérieure des murs du sous-sol. Des carottages avaient été réalisés en 2019 et avaient mis en évidence une circulation d'eau entre le radier et l'isolant de la chape, l'absence de sous-radier drainant et de l'eau stagnante sous le radier. Les travaux de réfection du sous-sol - soit pour l'étanchéité des terrasses, l'étanchement des murs enterrés et la mise en place d'un nouveau réseau de drainage avec mise en place d'épis drainants sous le radier et fosse de pompage pour le drainage de la piscine - s'élevaient à 1'905'239 fr. TTC.

En se référant à ces expertises privées, A_____ a allégué les défauts y mentionnés. La configuration particulière des villas exigeait un concept de gestion des eaux de surface, d'étanchéité et de drainage adapté nécessitant la mise en place d'un sous-radier drainant, lequel faisait défaut.

Après avoir retranscrit le contenu des expertises judiciaires et privées produites, en guise d'allégation des défauts, A_____ a allégué que B_____ et C_____ SARL étaient responsables de ceux-ci en raison d'une violation de leurs devoirs contractuels respectifs.

S'agissant de B_____ (allégués n° 193 à 200), elle a soutenu que l'assurance responsabilité civile de ce dernier avait reconnu sa responsabilité et les "manquements graves" de son assuré. Elle avait ainsi été indemnisée, mais pour un nombre limité de défauts. En dépit du caractère incontestable des manquements de ce dernier, établis par les différentes expertises, il ne l'avait pas

indemnisée pour le reste du dommage subi. Si Jérôme B_____ avait conduit son mandat avec diligence alors, d'une part, la conception des villas n'aurait souffert d'aucun défaut et, d'autre part, il aurait immédiatement identifié les nombreux défauts d'exécution dont les entreprises intervenantes s'étaient rendues coupables - notamment K_____ SA - et aurait exigé de celles-ci qu'elles se conforment à leurs obligations ou aurait confié les travaux de gros œuvre à des entreprises tierces. Au vu des défauts qui lui étaient imputés par les différents experts, le manque de diligence de B_____ dans le cadre de la conception des villas, la conduite et la surveillance du chantier, était largement établi.

S'agissant d'C_____ SARL (allégués n° 206 à 211), elle a soutenu que I_____ avait fait preuve d'un manque de diligence dans le cadre du suivi des travaux du second œuvre, ne témoignant pas du sérieux attendu ni ne prenant les précautions nécessaires. Elle lui reprochait notamment son "incapacité à identifier les défauts du gros œuvre et à prendre les mesures qui s'imposaient, à savoir procéder à l'arrêt du chantier afin que les défauts puissent être rattrapés". Au lieu de cela, il avait poursuivi les travaux du second œuvre sur un ouvrage présentant déjà des défauts, conduisant à une aggravation de la situation et à des dommages plus conséquents.

A l'appui de plusieurs allégués, A_____ a mentionné à titre de moyen de preuve "audition de témoins", sans préciser leur identité.

b. Dans sa réponse, B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Il a, en substance, allégué qu'aucune responsabilité ne pouvait lui être imputée en lien avec les défauts soulevés. A_____ se limitait à retranscrire la teneur des expertises produites, mais n'exposait pas les raisons permettant de retenir qu'il en serait responsable. Seuls les allégués n° 193 à 200 de la demande traitaient de sa prétendue responsabilité. Elle ne décrivait pas les agissements ou omissions qu'elle lui reprochait et qui engageraient sa responsabilité. Elle faisait état, en des termes imprécis, de défauts de conception des villas, sans se référer à des plans spécifiques, qui présenteraient des erreurs. Elle n'alléguait pas non plus quels plans ou dessins auraient servi de base à la réalisation des travaux défectueux. S'agissant de la prétendue surveillance insuffisante du chantier, elle ne décrivait pas les travaux concernés. En tout étant, ceux-ci se rapportaient pour l'essentiel à des travaux intervenus après son départ du chantier et réalisés par des entreprises qu'il n'avait pas lui-même mandatées. Son mandat d'architecte portait uniquement sur les travaux de gros œuvre et avait été résilié avant que ceux-ci ne soient achevés. La réception formelle desdits travaux n'avait jamais eu lieu, à tout le moins pas en sa présence.

Il a également soutenu qu'avant la résiliation de son mandat H_____ et D_____ avaient repris une partie significative de son activité, notamment la direction des

travaux. Après son départ du chantier, les différents architectes s'étaient succédés et A_____ avait assumé la direction des travaux. Il résultait d'ailleurs des multiples procédures judiciaires et expertises rendues que de nombreux problèmes s'étaient posés sur le chantier à des stades ultérieurs à son intervention.

Enfin, le dommage allégué à titre de frais de réfection des villas était inexistant, dans la mesure où A_____ se prévalait d'une expertise privée arrêtant à environ 2'000'000 fr. la somme nécessaire pour ce faire alors, qu'elle n'avait pas l'intention d'effectuer des travaux de réfection. En effet, elle avait déposé une autorisation de construire afin de bénéficier de la réglementation actuelle pour édifier une nouvelle construction plus grande sur sa parcelle.

c. Dans sa réponse, C_____ SARL a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, sous suite de frais judiciaires et dépens.

Elle a, en substance, allégué qu'il n'existait aucun contrat écrit entre elle-même et la précitée, mais que, dans les faits, elles étaient liées par un mandat de prestations de conseil et de suivi administratif du chantier. A_____ l'avait contactée pour analyser l'état de ses villas et proposer des solutions de remédiation. Si, dans un premier temps, il n'avait pas été exclu qu'elle supervise la mise en œuvre des solutions proposées et assure ensuite la direction des travaux, A_____ n'avait finalement pas souhaité suivre ses recommandations. I_____ avait seulement accepté de conseiller cette dernière et de s'occuper de la gestion administrative du chantier (convocation des séances, rédaction des procès-verbaux, réception des offres des entreprises). A_____ assumait la direction du chantier et sa gestion quotidienne - notamment en sélectionnant et mandatant directement les entreprises, modifiant les cahiers des charges de celles-ci en cours d'exécution et s'occupant du paiement des factures -, raison pour laquelle le tarif horaire initialement prévu n'avait pas été appliqué. A_____ n'alléguait aucune violation de ses obligations de conseil et aucun manquement dans le suivi administratif du chantier. Les défauts allégués étaient donc imputables à la précitée en raison de son comportement sur le chantier. Elle-même avait identifié des défauts affectant les travaux de gros œuvre et proposé des solutions, lesquelles n'avaient pas été mises en œuvre par A_____, qui était ainsi seule responsable de la poursuite des travaux.

En outre, de nombreux défauts relevés dans les expertises produites concernaient les travaux de gros œuvre, qui étaient achevés lorsqu'elle était intervenue sur le chantier. Si elle était tenue responsable de tout ou partie du dommage allégué, il fallait prendre en considération le fait que A_____ avait contribué à créer son dommage et à l'augmenter. En effet, cette dernière avait multiplié les intervenants sur le chantier entraînant ainsi une confusion quant au rôle de chacun et une importante désorganisation.

d. Dans sa réplique, A_____ s'est déterminée sur les allégués de ses parties adverses.

En préambule, elle a fait valoir que les défauts affectant ses villas étaient dûment constatés par les expertises produites et qu'il ressortait de celles-ci que ces défauts avaient été causés par une succession de mauvaises exécutions, une surveillance lacunaire du chantier et qu'ils avaient été aggravés par les interventions successives des différents protagonistes.

Elle a nouvellement allégué, s'agissant de B_____, qu'il avait indiqué de manière "claire et univoque" à la fin de son contrat qu'"il ne restait plus que les introductions des différents services à effectuer", de sorte que les défauts résultant de la gestion du gros œuvre - lesquelles seraient déterminées avec précision par l'expertise judiciaire sollicitée - lui étaient imputables. Le lien entre les manquements initiaux du précité et les dommages allégués n'était pas impossible à établir. La mise en œuvre d'une expertise judiciaire avait précisément pour objectif d'établir le dommage subi et de délimiter la responsabilité de chacune de ses parties adverses.

S'agissant de C_____ SARL, elle a nouvellement allégué que vu l'importance des défauts constatés par I_____ et compte tenu de son rôle allégué de conseil, il aurait dû l'informer que l'absence d'architecte responsable du chantier, chargé notamment du suivi des différentes entreprises intervenantes, pouvait contrevenir à la sauvegarde de ses intérêts. La précitée n'avait pas démontré avoir dûment accompli ses devoirs de conseil, en particulier le fait de lui avoir communiqué les informations nécessaires et indispensables au sujet de l'ampleur des défauts déjà existants et des risques inhérents à la poursuite des travaux dans ces conditions.

e. Dans leur réplique respective, B_____ et C_____ SARL ont tous deux conclu à l'irrecevabilité des faits nouveaux susvisés, relevant que le contenu d'un préambule ne pouvait pas être assimilé à des allégations de faits.

B_____ a notamment relevé que A_____ s'était limitée à contester les allégués de sa réponse, sans autre explication ou précision. Elle ne pouvait pas s'affranchir de son devoir d'allégation et de motivation en sollicitant que cette charge soit confiée à un expert judiciaire.

f. Lors de l'audience de débats d'instruction, débats principaux et premières plaidoiries du Tribunal du 28 août 2023, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

A_____ a déposé un bordereau de preuves, par lequel elle a sollicité l'audition de neuf témoins, avec indication de leur identité et coordonnées et référence aux allégués sur lesquels ils devaient être entendus, ainsi que la nomination d'un expert, avec référence aux allégués sur lesquels l'expertise judiciaire devait porter.

B_____ et C_____ SARL se sont opposés à l'introduction de ces moyens de preuve, au motif que la phase d'allégation était close, relevant, au surplus, qu'aucun témoin n'avait été nommé dans les écritures de A_____ et que l'expertise judiciaire n'avait été offerte à l'appui d'aucun allégué contenu dans celles-ci.

A_____ a fait valoir que même si l'identité des témoins n'était pas mentionnée dans ses écritures, celles-ci contenaient suffisamment d'éléments pour identifier l'entreprise en cause et *a fortiori* la personne concernée à entendre. Par ailleurs, l'expertise judiciaire requise visait l'ensemble des faits "d'où l'absence de référence spécifique" à des allégués précis. En tout état, celle-ci était nécessaire.

g. Lors de l'audience du 4 décembre 2023, le Tribunal a entendu les parties, dont les déclarations pertinentes ont été retranscrites ci-dessus.

h. Par ordonnance de preuve ORTPI/954/2024 du 31 juillet 2024, le Tribunal a notamment déclaré irrecevable la requête de A_____ tendant à l'audition de neuf témoins, ainsi qu'à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

Le Tribunal a considéré que cette requête d'audition de témoins était tardive, A_____ ayant indiqué l'identité et les coordonnées de ces derniers lors des débats d'instruction, alors qu'ils n'avaient aucunement été nommés dans ses écritures. S'agissant de l'expertise judiciaire, cette offre de preuve ne respectait pas les prescriptions de forme des art. 152 et 221 CPC, faute d'avoir été reliée aux allégations de faits qu'elle était censée prouver. En effet, cette requête ne figurait que dans les conclusions préalables formulées par A_____, sans référence aucune aux allégués qu'elle devait démontrer. Elle ne figurait pas non plus à la suite d'allégués se trouvant dans la partie "En fait" de son mémoire. La définition de la mission d'expertise dans ses conclusions ne palliait pas l'imprécision des allégués figurant dans ses écritures. Cette offre de preuve étant irrecevable, il n'était pas nécessaire d'examiner la possibilité objective d'expertiser les villas litigieuses qui faisaient l'objet "de transformations et d'agrandissements depuis l'ouverture d'un nouveau chantier sur la parcelle le 13 octobre 2023".

i. Lors de l'audience du 4 novembre 2024, le Tribunal a entendu des témoins, notamment P_____ et S_____, dont les déclarations pertinentes ont été retranscrites ci-dessus.

j. Lors de l'audience du 4 février 2025, les parties ont plaidé et persisté dans leurs conclusions, sur quoi le Tribunal a gardé la cause à juger.

E. Dans le jugement entrepris, sur les points encore litigieux en appel, le Tribunal a retenu que A_____ et B_____ étaient liés par un contrat d'architecte global, soumis aux règles du mandat ou du contrat d'entreprise selon les prestations mises en cause. La précitée et C_____ SARL étaient également liés par un contrat

d'architecte, soumis aux règles du mandat, dans la mesure où les reproches formulés à l'encontre de celle-ci ne relevaient pas d'une activité de planification.

Le Tribunal a relevé plusieurs problématiques en lien avec la prétention en dommages et intérêts formulée par A_____. En particulier, les expertises judiciaires établies par U_____ et V_____ n'imputaient pas la responsabilité des défauts constatés à B_____ ou C_____ SARL. En effet, les experts ne se déterminaient pas sur la personne qui était en charge de la conception des plans et de la direction des travaux pour chacun des défauts constatés. A_____ n'avait pas allégué de fait à cet égard et il n'appartenait pas au Tribunal de rechercher dans les nombreuses pièces produites les éléments pertinents pour établir une éventuelle responsabilité de l'un des précités.

L'expertise de V_____ portait sur les travaux d'isolation et crépissage, exécutés entre le 17 mai et le 18 juin 2010, alors que C_____ SARL n'avait pas encore soumis son offre à A_____. Aucun défaut de surveillance du chantier ne pouvait donc lui être imputé en lien avec les défauts constatés par cet expert. Aucun manque de diligence ne pouvait non plus être imputé à ladite société dès lors qu'elle avait établi avoir réalisé la phase n° 1 de son offre, en s'entourant de spécialistes neutres, puis en synthétisant les conclusions de ces derniers dans un rapport. A_____ n'avait pas établi avoir mis en œuvre les recommandations formulées par C_____ SARL. A cela s'ajoutait qu'il ressortait des pièces produites, des déclarations de I_____ et Q_____, corroborées par celles du témoin S_____, que A_____ était seule responsable de la poursuite des travaux malgré l'existence de défauts préexistants affectant le gros œuvre et que la coordination et la direction des travaux n'étaient pas assurées par C_____ SARL. S'agissant de B_____, A_____ n'avait pas allégué quels étaient les défauts constatés par l'expert V_____ qui pourraient lui être imputés.

L'expertise établie par W_____ ne permettait pas non plus d'établir une responsabilité de C_____ SARL puisqu'elle mentionnait simplement que les défauts affectant certaines parties de l'ouvrage étaient intervenus postérieurement au remplacement de B_____ par D_____ et H_____, puis par I_____ et Q_____. A_____ n'alléguait d'ailleurs pas quels défauts seraient imputables à chacun des précités. S'agissant de B_____, la conclusion tirée de cette expertise, selon laquelle certains défauts étaient intervenus entre le début du chantier et la fin de l'automne 2009, alors que le précité était en charge de la direction des travaux - sans aucune précision quant à la date précise d'exécution des travaux concernés - était insuffisante pour admettre une responsabilité de ce dernier liée à la surveillance du chantier. En effet, dès septembre 2009, D_____ et H_____ étaient intervenus sur le chantier et avaient repris des tâches initialement confiées à B_____, de sorte que la répartition des rôles entre ces derniers n'était pas claire. J_____ SA avait également été mandatée durant la phase de réalisation des travaux de gros œuvre pour assurer le contrôle de la qualité de ceux-ci. La

multiplication des intervenants sur le chantier avait conduit à la désorganisation de celui-ci. D_____ avait également - de concert avec B_____ - assumé la direction des travaux dès octobre 2009. A_____ aurait donc dû alléguer plus précisément la chronologie du chantier. A défaut, on ne pouvait pas imputer à B_____ tous les défauts affectant les travaux de gros œuvre. En outre, ce dernier ne pouvait pas être tenu responsable de l'absence d'avis des défauts concernant les travaux de gros œuvre, dès lors que son mandat avait été résilié de manière anticipée avant la finalisation de ceux-ci. S'agissant de la conception des plans, l'expert W_____ n'avait pas indiqué, pour chacun des défauts constatés, sur la base de quels plans les travaux y relatifs avaient été exécutés, les plans et les détails communiqués n'étant ni datés ni signés. Or, il résultait des pièces produites que la conception des plans d'exécution de certains travaux du gros œuvre avait été reprise par H_____. A_____ n'avait d'ailleurs pas allégué quels étaient les plans à l'origine des travaux défectueux, pour quelles raisons ils présentaient un défaut et par qui ils avaient été réalisés. Aucun défaut de conception ne pouvait donc être retenu à l'encontre de B_____.

Bien que A_____ se référait aux expertises privées établies par X_____ SA et alléguait les défauts y mentionnés, elle ne précisait pas à qui revenait la responsabilité de ceux-ci. Ces expertises ne déterminaient pas non plus sur la personne responsable des défauts constatés. La production de celles-ci ne suffisait donc pas à pallier l'absence d'allégation concernant l'implication fautive de B_____ et C_____ SARL en lien avec les défauts constatés.

A cela s'ajoutait que les précités ne répondaient pas d'une faute commune dans la mesure où ils s'étaient succédé sur le chantier litigieux et qu'ils n'avaient jamais collaboré. A_____ aurait ainsi dû chiffrer la part du dommage qu'elle estimait imputable à chacun. Ces défauts d'allégations provenaient du fait que cette dernière avait multiplié les intervenants sur le chantier, qui s'étaient succédés ou juxtaposés, sans établissement clair de leurs cahiers des charges respectifs. De plus, elle n'avait jamais cessé d'assurer elle-même une partie inhérente à la direction des travaux malgré la présence d'architectes, ce qui avait accru la désorganisation du chantier et favorisé l'émergence des défauts constatés dans les différentes expertises. Elle avait également multiplié les conseils juridiques, compliquant l'exercice de ses droits de garantie.

En outre, A_____ n'alléguait pas quel serait le lien de causalité entre les défauts constatés dans les diverses expertises et la somme de 1'905'239 fr. prétendument nécessaire à la réfection de ses villas et constituant son dommage. Il n'appartenait pas au Tribunal de rechercher les faits pertinents à cet égard en fouillant dans les nombreuses pièces produites.

Partant, il se justifiait de débouter A_____ de sa conclusion visant la condamnation de B_____ et C_____ SARL, solidairement entre eux, au versement de 1'905'239 fr., à titre de dommages et intérêts.

Il se justifiait également de débouter A_____ de ses conclusions tendant au remboursement des honoraires perçus par les précités, cette dernière ayant échoué à démontrer une violation contractuelle et partant une exécution du mandat si défectueuse quelle devait être assimilée à une totale inexécution.

Pour le même motif, A_____ n'était pas fondée à réclamer à B_____ et/ou C_____ SARL les frais qu'elle avait supportés dans les procédures n° C/1_____/2017 et C/2_____/2011.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC), ce qui est le cas en l'espèce.

1.2 Interjeté dans le délai utile et la forme prescrite (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, sous réserve de ce qui suit.

Les écritures subséquentes des parties sont également recevables (art. 312 et 316 al. 2 CPC).

1.3.1 En vertu de l'art. 311 al. 1 CPC, il incombe au recourant de motiver son appel. Il doit ainsi démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (arrêt du Tribunal fédéral 4A_463/2023 du 24 avril 2024 consid. 4.1; en ce qui concerne la critique des faits, cf. ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 et 2.2.4; 144 III 294 consid. 4.1.4).

1.3.2 Comme relevé par les intimés, l'appelante s'est limitée, dans la partie "En fait" de son appel, à exposer sa propre version des faits, en énonçant notamment des appréciations subjectives et des faits nouveaux irrecevables. Elle n'a toutefois pas soutenu que le premier juge aurait constaté les faits de manière arbitraire en se référant aux pièces dont il aurait omis de tenir compte ou en exposant en quoi les faits retenus seraient contraires à des éléments du dossier. Le procédé de l'appelante n'est dès lors pas conforme à l'exigence de motivation posé par l'art. 311 al. 1 CPC.

L'appelante a d'ailleurs expressément relevé, dans le préambule de son appel, que le premier juge avait correctement établi les faits pertinents, de sorte qu'elle s'y référait intégralement.

Il s'ensuit que la partie "En fait" de son appel ne sera pas prise en considération par la Cour. En tout état, celle-ci n'est pas déterminante compte tenu de l'issue du litige.

2. La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), dans la limite des griefs motivés qui sont formulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4).

Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; 138 III 374 consid. 4.3.1).

La maxime des débats et le principe de disposition sont applicables (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

3. L'appelante a allégué des faits nouveaux et produit des pièces nouvelles.

3.1.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de diligence (let. b). Ces conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1).

S'agissant des faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première instance (vrais *nova*), moment qui correspond au début des délibérations (art. 229 al.1 CPC), la condition de nouveauté posée par la let. b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée (arrêt du Tribunal fédéral 5A_187/2025 du 3 juillet 2025 consid. 4.3).

En ce qui concerne les faits qui existaient déjà au début des délibérations de première instance (pseudo *nova*), il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; 143 III 42 consid. 4.1; arrêt du Tribunal fédéral 5A_187/2025 précité consid. 4.3). La prise en considération de pseudo *nova* est admissible en procédure d'appel lorsque seule la lecture du jugement attaqué leur confère une pertinence (arrêt du Tribunal fédéral 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1), lorsqu'une thématique est abordée pour la première fois ou lorsque le comportement de la partie adverse en première instance a permis de croire qu'il n'était pas nécessaire de les présenter (arrêts du Tribunal fédéral 5A_697/2020 du 22 mars 2021 consid. 3 et 4A_360/2017 du 30 novembre 2017 consid. 8.1).

Lorsque l'invocation des faits ou la production de moyens de preuve nouveaux dépendent de la seule volonté d'une partie, ils ne peuvent être considérés comme des vrais *nova* (*nova* potestatifs). La recevabilité de ceux-ci s'apprécie en fonction du fait qu'ils n'auraient pas pu être présentés auparavant en faisant preuve de la diligence requise (ATF 146 III 416 consid. 5.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1 et 8.2).

Le fait que les pseudo *nova* n'aient pas pu être invoqués antérieurement, même en faisant preuve de la diligence requise, implique qu'aucune négligence ne puisse être reprochée au plaideur concerné dans le fardeau de l'allégation et dans la charge de la preuve (fardeau subjectif de la preuve), ce qui implique aussi que le plaideur concerné ait entrepris les recherches que l'on pouvait attendre de lui (arrêt du Tribunal fédéral 4A_259/2019 du 10 décembre 2019 consid. 1.3).

3.1.2 L'art. 317 al. 2 CPC autorise une modification des conclusions en appel à la double condition que les conclusions modifiées soient en lien de connexité avec la prétention initiale ou que la partie adverse ait consenti à la modification, d'une part (art. 317 al. 2 let. a et 227 al. 1 CPC), et qu'elles reposent sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC).

3.2.1 En l'occurrence, l'appelante allègue des faits nouveaux (n° 248 à 307), à teneur desquels elle explique, en substance, avoir entrepris, entre le 7 mai et le 18 juin 2025 - soit après que le premier juge a gardé la cause à juger en date du 4 février 2025 -, des travaux de réfection de ses villas. A cette occasion, de nouveaux défauts "cachés" auraient été découverts s'agissant du drainage et de l'isolation et ceux-ci seraient à l'origine des problèmes d'étanchéité affectant ses biens, ce qui ressortirait des nouvelles expertises produites (pièces n° 105 à 107).

L'appelante soutient qu'il s'agirait de faits nouveaux "au sens proprement dit du terme". Lesdites expertises ont certes été établies en juin 2025, de sorte qu'elles n'étaient pas disponibles lorsque le premier juge a gardé la cause à juger. Cette seule circonstance ne suffit toutefois pas à rendre ces pièces et les allégués qui s'y rapportent recevables en appel. Conformément à la jurisprudence citée *supra*, il incombait à l'appelante d'exposer les raisons pour lesquelles elle ne pouvait pas produire ces éléments en première instance. Or, à cet égard, elle se limite à soutenir que ces travaux de réfection, "particulièrement lourds et coûteux", avaient été entrepris lorsqu'elle en avait eu les moyens financiers, sans autre précision.

Par cette argumentation, l'appelante ne démontre pas, à satisfaction de droit, avoir fait preuve de la diligence requise. En effet, bien que la réalisation de tels travaux ait incontestablement un coût - non allégué par l'appelante -, celle-ci n'établit pas, ni même ne rend vraisemblable, ne pas avoir disposé des moyens financiers suffisants pour les entreprendre avant que le premier juge ne garde la cause à

juger. Les problèmes d'étanchéité et d'isolation des villas ont d'ailleurs été constatés par l'intimée à l'été 2010. Cette dernière a alors recommandé à l'appelante divers travaux de réfection, qui auraient pu permettre de découvrir l'origine de ces problèmes. L'appelante a toutefois déclaré, en audience, qu'à cette époque elle n'avait pas les moyens financiers pour réaliser de tels travaux. Aucun élément du dossier ne permet de retenir que tel aurait été le cas durant les quinze années suivantes, d'autant plus au regard des nombreuses procédures judiciaires que l'appelante a été en mesure de financer. Elle a d'ailleurs perçu des indemnités de T_____ SA, dont elle n'a pas allégué qu'elles auraient servi à la réfection des sinistres concernés. Il ressort, en outre, de l'ordonnance ORTPI/954/2024 du 31 juillet 2024 que l'appelante a effectué des travaux "de transformations et d'agrandissement [de ses villas]" dès le 13 octobre 2023, de sorte qu'elle disposait de moyens financiers suffisants pour procéder à des travaux de réfection à cette date.

Il s'ensuit que l'appelante n'a pas établi, même par indices, avoir été empêchée de faire valoir ces faits devant le premier juge, pour des motifs économiques.

En tout état, le fait d'avoir attendu quinze ans avant d'entreprendre les travaux de réfection, qui concernent les défauts dont se prévaut l'appelante depuis de nombreuses années dans le cadre de différentes procédures judiciaires, suffit à considérer qu'elle n'a pas fait preuve de la diligence requise au sens de la jurisprudence.

Les pièces nouvelles n° 105 à 107, ainsi que les faits s'y rapportant, ne sont donc pas recevables.

Les pièces nouvelles produites par l'appelante n° 108 à 110 constituent des courriels datés de 2016, qui concernent l'étanchéité de la toiture des villas, soit un défaut déjà soulevé par l'appelante en première instance. Ces pièces, ainsi que les faits s'y rapportant, pouvaient ainsi être soumis au premier juge, de sorte qu'ils sont également irrecevables.

3.2.2 Les faits nouveaux allégués par l'appelante étant tous irrecevables, il ne sera pas fait droit à sa conclusion tendant au renvoi de la cause au premier juge pour nouvelle "instruction sur faits nouveaux".

Pour le même motif, il ne se justifie pas non plus de procéder à l'administration des preuves sollicitées par l'appelante, soit l'audition des intervenants ayant réalisés les travaux de réfection concernés et de l'huissier judiciaire ayant établi le rapport produit sous pièce n° 106.

4. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir violé son droit à la preuve en refusant, dans l'ordonnance ORTPI/954/2024 du 31 juillet 2024, les mesures d'instruction

qu'elle avait requises, soit l'audition de neuf témoins et la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

4.1.1 Le droit à la preuve est une composante du droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. Il se déduit également de l'art. 8 CC et trouve une consécration expresse à l'art. 152 CPC. Il confère au justiciable le droit de faire administrer les moyens de preuve adéquats qu'il propose régulièrement et en temps utile à l'appui de faits pertinents pour le sort du litige. Le droit à la preuve suppose notamment la nécessité de la preuve, la pertinence du fait à prouver et le rattachement à des allégations valables et suffisamment précises (art. 150 al. 1 CPC), le recourant se devant d'indiquer exactement quels faits doivent être prouvés par l'offre de preuves requise. Une offre de preuve de preuve doit servir à prouver un fait allégué, et non à clarifier l'état de fait (arrêt du Tribunal fédéral 5A_781/2024 du 9 mai 2025 consid. 6.1).

En règle générale, chaque offre de preuve doit être indiquée immédiatement après les allégués de fait qu'elle est destinée à établir. Cela résulte du texte de l'art. 152 en lien avec l'art. 221 al. 1 lit. e CPC (arrêts du Tribunal fédéral 4A_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2; 4A_487/2015 du 6 janvier 2016 consid. 5.2 et 4A_452/2013 du 31 mars 2014 consid. 2.1 à 2.3). Si le tribunal ne doit en principe pas avoir à interpellier la partie pour obtenir des éclaircissements sur les moyens de preuve à administrer, il ne saurait toutefois refuser d'administrer un moyen de preuve s'il voit clairement en relation avec quel allégué de fait il est offert (ATF 144 III 54 consid. 4.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1.3).

Il s'ensuit que le demandeur ne saurait proposer de manière générale, à l'appui d'une allégation de fait, la preuve "par témoins", mais il doit indiquer quel témoin est proposé (ATF 144 III 54 consid. 4.1.3.1).

S'il y a eu un second échange d'écritures ordonné selon l'art. 225 CPC, les parties ne peuvent plus ensuite introduire sans restriction des faits et moyens de preuve nouveaux, même si le juge convoque après ledit second échange d'écritures des débats d'instruction selon l'art. 226 CPC. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne peuvent pas être introduits plus tard dans le procès, sinon aux conditions de l'art. 229 al. 1 CPC (ATF 140 III 312 consid. 6.3.2, in JdT 2016 II 257). Dans la mesure où l'art. 221 al. 1 let. e CPC implique l'obligation d'indiquer déjà les noms et adresses des témoins dont l'audition est souhaitée, les parties devraient les préciser, avec référence aux allégués concernés, au plus tard dans leurs réplique et duplique (TAPPY, Commentaire romand CPC, 2019, n° 15 ad art. 225 CPC).

4.1.2 A teneur de l'art. 183 al. 1 CPC, le tribunal peut, à la demande d'une partie ou d'office, demander une expertise à un ou plusieurs experts.

L'expertise peut exceptionnellement être ordonnée d'office même lorsque la maxime des débats s'applique, le juge devant toutefois faire preuve d'une certaine retenue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_601/2020 du 11 mai 2021 consid. 4.3.2; VOUILLOZ, Petit commentaire CPC, 2026, n° 4 ad. art. 183 CPC).

Il incombe en premier lieu à la partie chargée de la preuve de formuler des réquisitions de preuves suffisantes. L'ordonnance d'une preuve d'office ne doit pas priver la maxime des débats de toute portée. La dérogation à la maxime des débats par l'ordonnance d'office du moyen de preuve constitue une sorte d'alternative au devoir d'interpellation selon l'art. 56 CPC. Le pouvoir d'ordonner des preuves d'office anticipe le résultat de l'interpellation du tribunal concernant le moyen de preuve, alors que le devoir d'interpellation ne doit pas non plus aboutir à favoriser une partie au procès. Une expertise ne peut dès lors pas être ordonnée d'office sans examiner la question de la favorisation d'une partie, comme dans le contexte du devoir d'interpellation (arrêts du Tribunal fédéral 4A_446/2020 8 mars 2021 consid. 7.2 et 73 et 5A_723/2017 du 17 décembre 2018 consid. 6.5.3 et 6.5.6).

4.1.3 Il y a formalisme excessif, constitutif d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 1 Cst., lorsque la stricte application des règles de procédure ne se justifie par aucun intérêt digne de protection, devient une fin en soi et complique de manière insoutenable la réalisation du droit matériel ou entrave de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 145 I 201 consid. 4.2.1; 142 IV 299 consid. 1.3.2; 142 I 10 consid. 2.4.2; 135 I 6 consid. 2.1).

4.2.1 En l'occurrence, contrairement à ce que soutient l'intimé, l'appelante est fondée à contester l'ordonnance de preuve ORTPI/954/2024 du 31 juillet 2024 dans le cadre de son appel et ce, même si elle n'a pas immédiatement recouru contre cette décision. En effet, les ordonnances relatives à l'administration des preuves n'entraînent généralement pas de préjudice difficilement réparable, dès lors qu'il est possible, en recourant contre la décision finale, d'obtenir l'administration de la preuve refusée à tort (ATF 141 III 80 consid. 1.2; 134 III 188 consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_324/2024 du 2 mai 2025 consid. 1.3.4).

L'appelante peut ainsi faire valoir, dans le cadre de son appel, une violation de son droit à la preuve à l'encontre de l'ordonnance susvisée.

4.2.2 L'appelante reproche au premier juge d'avoir fait preuve de formalisme excessif en lui refusant les mesures d'instruction sollicitées, au motif qu'elle n'avait pas respecté les règles procédurales y afférentes.

A cet égard, l'appelante se prévaut du fait qu'elle a produit le 28 août 2023, soit lors de l'audience des débats d'instruction et de premières plaidoiries, un bordereau de preuves précisant les noms des témoins qu'elle souhaitait entendre à l'appui de ses allégués. Elle admet toutefois ne pas avoir mentionné l'identité de

ces derniers dans sa demande et sa réplique. En effet, dans ces écritures, elle s'est limitée à indiquer "audition de témoins" à titre de moyen de preuve des allégués concernés. Conformément aux principes rappelés ci-dessus, cette seule mention ne satisfait pas aux exigences de forme, dès lors qu'il est essentiel, durant la phase de l'allégation, de mentionner précisément le moyen de preuve proposé pour démontrer un allégué, afin de permettre à la partie adverse de se déterminer sur celui-ci et, cas échéant, d'offrir une contre-preuve.

Le fait que les intimés ne se sont pas expressément plaints de l'offre de preuve imprécise de l'appelante dans leurs propres écritures ne modifie pas ce qui précède. Ces derniers n'avaient pas non plus à soutenir subir un préjudice si l'appelante obtenait l'audition des témoins sollicités. Ils ont, en tout état, soulevé le non-respect par l'appelante des exigences de forme lors de l'audience du 28 août 2023, ce qu'ils étaient justifiés à faire.

Le premier juge était ainsi fondé à retenir que l'offre de preuve produite par l'appelante le 28 août 2023 - mentionnant pour la première l'identité des témoins après la phase de l'allégation - était tardive. Cette dernière ne conteste d'ailleurs pas que ladite offre ne remplissait pas les conditions pour l'invocation de faits et moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 229 CPC.

Dans ces circonstances, en refusant de faire droit à l'offre de preuve tardive de l'appelante, faisant suite à une négligence de celle-ci, le premier juge n'a pas appliqué de manière "excessivement restrictive" les règles de procédure ni ne s'est écarté "de manière insoutenable" du but poursuivi par celles-ci, comme soutenu par l'appelante. En effet, compte tenu des nombreux faits de la cause et de la complexité de celle-ci, le premier juge n'a pas fait preuve de formalisme excessif en appliquant les règles de procédure et les exigences formelles en vigueur pour fixer le cadre de la procédure, afin de garantir le bon déroulement de celle-ci et l'égalité des armes entre les parties.

L'appelante fait également valoir, dans son préambule, que "la lecture de l'Ordonnance du 31 juillet 2024, laisse d'ailleurs implicitement deviner que le premier juge avait alors déjà pour objectif de [lui] reprocher d'avoir allégué avec insuffisamment de précision les faits pertinents à l'issue de la cause [...]". Ce grief - à supposer que ce s'en soit un - n'est pas déterminant dès lors que le premier juge a, à bon droit, refusé l'audition des témoins concernés pour un motif d'ordre formel.

Bien que l'appelante relève que l'ordonnance de preuve ORTPI/954/2024 du 31 juillet 2024 a été rendue onze mois après l'audition du 28 août 2023, elle n'en tire toutefois aucune conséquence juridique.

4.2.3 Concernant sa requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, l'appelante se prévaut, à nouveau, du fait qu'elle a remis le 28 août 2023 une

"demande de nomination d'expert" en se référant aux allégués concernés de sa demande. Elle admet toutefois que cette requête figurait uniquement dans ses conclusions préalables, en ce sens qu'elle n'était mentionnée à titre de moyen de preuve à l'appui d'aucun allégué de sa demande et sa réplique.

L'appelante soutient que le premier juge aurait dû considérer ce moyen de preuve "comme étant un allégué global chapeautant l'intégralité des allégués de la demande". Elle ne saurait être suivie. En effet, conformément aux principes rappelés ci-dessus, le droit à la preuve suppose le rattachement à des allégations de fait suffisamment précises. L'appelante n'était pas justifiée à s'affranchir de cette règle de procédure, qui plus est aisée à suivre.

L'argumentation de l'appelante, consistant à soutenir que "la question du dommage était à l'évidence la conséquence qui découlait logiquement de la responsabilité" des intimés et qu'elle avait dûment allégué celle-ci, ne saurait pallier son non-respect des exigences de forme. Par ailleurs, l'appelante semble oublier qu'une offre de preuve n'a pas vocation à clarifier un état de fait, mais à prouver une allégation précise. Le fait que les intimés n'auraient pas été lésés par ce manquement formel ne justifie pas de permettre à l'appelante de se soustraire aux règles de procédure.

L'appelante argue également que la mission d'expertise formulée dans sa conclusion préalable aurait dû être assimilée à un allégué de fait. Conclure à ce que le premier juge ordonne "une expertise afin d'établir le dommage exacte et actuel subi par [l'appelante] et de délimiter les responsabilité respective" de chacun des intimés ne saurait être assimilé à un allégué de fait. En tout état, cette formulation ne dispensait pas l'appelante d'offrir, pour chacun de ses allégués en lien avec le dommage et la responsabilité des intimés, l'expertise requise à titre de moyen de preuve, comme retenu par le premier juge et ce, sans faire preuve de formalisme excessif.

L'appelante ne peut pas non plus se prévaloir du fait que le premier juge aurait dû ordonner une expertise, compte tenu des questions techniques liées au dossier. En effet, celui-ci contient déjà trois expertises judiciaires, ainsi que deux expertises privées. A cela s'ajoute que l'appelante n'explique pas en quoi une nouvelle expertise aurait été nécessaire pour établir son dommage, déjà estimé par plusieurs experts, ni comment un nouvel expert aurait été en mesure de déterminer de manière précise la part de responsabilité de chacun des intimés, ce que les autres n'ont pas été capable de faire (cf. consid. 5.2.3 et 5.2.4 *infra*).

Le fait que le premier juge aurait pu ordonner d'office une expertise judiciaire n'est d'aucun secours à l'appelante. En effet, lorsque la maxime de débats s'applique - comme en l'espèce - une telle mesure est exceptionnelle et n'est pas vouée à pallier les négligences procédurales d'une partie.

Le premier juge était ainsi fondé à admettre que la requête d'expertise judiciaire du 28 août 2023 - mentionnant pour la première les allégués à l'appui desquels celle-ci était requise après la phase de l'allégation - était tardive.

4.2.4 Il s'ensuit que les moyens de preuve susvisés requis par l'appelante n'ont pas été proposés régulièrement et en temps utile, de sorte que le premier juge était fondé à refuser de les administrer, sans faire preuve de formalisme excessif.

Le droit à la preuve et le droit d'être entendue de l'appelante n'ont donc pas été violés. Partant, la cause ne sera pas renvoyée au premier juge pour nouvelle instruction.

5. Invoquant une "interprétation insoutenable des faits de la cause", l'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir fait droit à ses conclusions en paiement.

5.1.1 Lorsque l'architecte s'oblige à établir des plans et d'autres documents concernant des travaux de construction ou de transformation d'un immeuble, ainsi qu'à diriger ces travaux, on est en présence d'un contrat d'architecte global. Il s'agit d'un contrat mixte, qui est soumis, selon les prestations à fournir par l'architecte, aux règles du mandat ou à celles du contrat d'entreprise (ATF 134 III 361 consid. 5.1 et 6.2.2; 127 III 543 consid. 2a).

Cette qualification de contrat mixte soumet la prétention litigieuse aux règles permettant de trouver la solution la plus appropriée aux circonstances. Ainsi, la responsabilité de l'architecte en tant que planificateur (études préalables, avant-projets, projets et préparation des plans et des documents de soumission) relève du contrat d'entreprise (art. 363 et ss CO) puisqu'il lui est possible de garantir un résultat, mesurable et objectivement constatable. La responsabilité de l'architecte en tant que directeur des travaux en raison des coûts supplémentaires, qui sont indépendants de l'établissement du devis en tant que tel et qui résultent souvent d'une planification défectueuse, d'une adjudication défavorable des travaux, de mauvaises instructions ou encore d'un défaut de direction du chantier, relève des règles du mandat (art. 398 CO) puisqu'il ne s'engage qu'à fournir ses services, promettant toute sa diligence (obligation de moyens) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_89/2017 du 2 octobre 2017 consid. 4).

La responsabilité de l'architecte est soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celle du travailleur dans les rapports de travail (art. 364 al. 1 CO). Ainsi, il répond du dommage qu'il cause au maître de l'ouvrage intentionnellement ou par négligence (cf. art. 321e CO).

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution de ses obligations, l'architecte est tenu de réparer le dommage qui en résulte, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable (art. 97 al. 1 CO). La responsabilité de l'architecte suppose donc la réunion de quatre conditions, qui sont cumulatives: une violation

d'un devoir, une faute, un dommage et une relation de causalité (naturelle et adéquate) entre la violation fautive du devoir et le dommage survenu. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve des faits permettant de constater que chacune de ces conditions est remplie (art. 8 CC), sauf pour la faute, qui est présumée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_457/2017 du 3 avril 2018 consid. 4.2; 4A_737/2011 du 2 mai 2012 consid. 2.3 et 4A_266/2011 du 19 août 2011 consid. 2.1.1).

5.1.2 Le mandataire, même en cas d'exécution défectueuse du mandat, a droit à des honoraires pour l'activité qu'il a exercée en conformité avec le contrat. Ce n'est que dans le cas où l'exécution défectueuse du mandat est assimilable à une totale inexécution, se révélant inutile ou inutilisable que le mandataire peut perdre son droit à une rémunération (ATF 124 III 423, consid. 4a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_287/2015 du 22 juillet 2015, consid. 2.1 et 4A_364/2013 du 5 mars 2014, consid. 14.1; WERRO, Commentaire romand CO I, 2021, n° 44 ad art. 394 CO).

5.1.3 Lorsque l'exécution défectueuse d'une construction est imputable à plusieurs responsables, ceux-ci répondent du dommage envers le maître en vertu des règles de la solidarité imparfaite (art. 51 CO; ATF 130 III 362 consid. 5.2; 119 II 127 consid. 4b).

L'art. 51 CO traite de la situation dans laquelle plusieurs responsables répondent d'un même dommage mais "en vertu de causes différentes". En l'absence de toute association entre eux, chacun a eu un comportement indépendant qui cause le même préjudice. Il sied de préciser que les causes différentes au sens de la disposition précitée peuvent être de même nature [par exemple deux responsables contractuels (en l'absence de faute commune)] ou de nature différente. Dans les rapports externes, le lésé est au bénéfice d'un concours d'actions de sorte qu'il dispose d'une créance en réparation contre chacun des responsables. Il a donc le choix de son débiteur (WERRO/PERRITAZ, Commentaire romand CO I, 2021, n° 2 à 4 ad art. 51 CO).

En matière de causalité, le Tribunal fédéral retient que chacun des responsables répond (solidairement) de la partie du dommage que son comportement a causé, mais pas au-delà. Par conséquent, le lésé doit établir un lien de causalité entre le comportement individuel de chaque responsable et le dommage. Lorsque le comportement de l'un des responsables ne cause qu'une partie du dommage seulement, sa responsabilité (solidaire) se limite d'emblée à cette partie (WERRO/PERRITAZ, op. cit., n° 5 ad art. 51 CO et n° 51 ad Intro. art. 50-51 CO).

5.1.4 Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit.

En tant que règle sur la répartition du fardeau de la preuve, l'art. 8 CC détermine laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve d'un fait pertinent. Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (arrêt du Tribunal fédéral 4A_566/2015 du 8 février 2016 consid. 4.1.3).

5.1.5 Dans le cadre de la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC), il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès, c'est-à-dire d'alléguer les faits pertinents (fardeau de l'allégation subjectif) et d'offrir les moyens de preuve propres à établir ceux-ci (fardeau de l'administration de la preuve; ATF 144 III 519 consid. 5.1).

En vertu des art. 221 al. 1 let. d et 222 al. 2 CPC, les faits pertinents doivent être allégués en principe dans la demande, respectivement dans la réponse; ils peuvent l'être dans la réplique et la duplique si un deuxième échange d'écritures est ordonné (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_31/2023 du 11 janvier 2024 consid. 4.1.2). Ils doivent être suffisamment motivés pour que la partie adverse puisse se déterminer sur eux et que le juge puisse savoir quels sont les faits admis, respectivement les faits contestés sur lesquels des moyens de preuve devront être administrés (art. 150 al. 1 CPC). Dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et

Un simple renvoi global aux pièces annexes ne suffit en général pas (arrêts du Tribunal fédéral 4A_264/2015 du 10 août 2015 consid. 4.2.2 et 5A_61/2015 du 20 mai 2015 consid. 4.2.1.3). Il importe que le tribunal et la partie adverse n'aient pas besoin de rechercher la présentation des faits dans l'ensemble des annexes. Ce n'est pas à eux qu'il incombe de fouiller dans les pièces pour chercher si l'on peut y trouver des éléments en faveur de la partie qui supporte le fardeau de l'allégation (arrêt du Tribunal fédéral 4A_195/2014 du 27 novembre 2014 consid. 7.3.3).

5.2.1 En l'espèce, il n'est pas contesté que les parties étaient liées par des contrats d'architecte.

Comme retenu par le premier juge, les prétentions de l'appelante à l'encontre de l'intimée relèvent des règles applicables au mandat et les prétentions à l'encontre de l'intimé relèvent de ces règles ou de celles applicables au contrat d'entreprise selon les prestations mises en cause, ce qui n'est pas remis en cause.

5.2.2 L'appelante fait grief au premier juge de ne pas avoir pris en compte la "chronologie des événements", qui permettrait, selon elle, en relation avec "le

planning des travaux exécutés", de déterminer la responsabilité imputable aux intimés pour chaque défaut constaté.

A cet égard, elle fait valoir que l'intervention des intimés sur le chantier était établie de la manière suivante: l'activité de l'intimé s'était déroulée du 18 juillet 2008 au 8 mars 2020, celle de D_____ - et H_____ - du 22 septembre 2009 au 8 juin 2010 et celle de l'intimée de juin 2010 au 16 mai 2011.

L'appelante soutient donc qu'il appartenait au premier juge, en fonction des allégués précis de sa demande, d'attribuer à chacun des intimés, la responsabilité de la surveillance du chantier et de l'absence d'avis des défauts.

Cette argumentation méconnaît les principes applicables à la maxime des débats. En tout état, celle-ci est insuffisante, dès lors que l'appelante se limite à alléguer sa propre version des faits sans critiquer les constats détaillés du premier juge. En outre, elle n'a jamais allégué le prétendu "planning des travaux exécutés" ni *a fortiori* établi celui-ci.

5.2.3 S'agissant de l'intimé, l'appelante ne remet pas en cause les constats du premier juge selon lesquels, dès fin septembre 2009, ce dernier, D_____ et H_____ étaient intervenus sur le chantier de manière concomitante et qu'il n'était pas possible de déterminer quelles prestations avaient été exécutées par chacun d'eux, faute d'allégations de l'appelante à cet égard.

En particulier, l'appelante ne conteste pas qu'il ressort des éléments au dossier, notamment des courriels mentionnés sous consid. C.c.b de la partie "En fait" de la présente décision, que D_____ et H_____ avaient repris des tâches initialement confiées à l'intimé selon le contrat conclu avec l'appelante le 18 juillet 2008. Il est d'ailleurs établi que les travaux d'isolation des villas ont finalement été adjugés à l'entreprise M_____ et réalisés par celle-ci après la résiliation du mandat de l'intimé. Il apparaît également qu'à teneur du courriel du 21 septembre 2009 de l'intimé, ce dernier n'avait pas été en charge des travaux d'étanchéité des villas. A cet égard, le premier juge a relevé que l'appelante s'était limitée à contester ce fait, sans apporter de précision, ce qui n'était pas suffisant. Cette dernière ne soulève aucun grief en appel sur ce point. Il sera également relevé que D_____ a admis que le descriptif des travaux d'étanchéité des villas avait été réalisé par H_____ et non par l'intimé.

L'appelante ne remet pas non plus en cause le fait que la conception des plans d'exécution de certains travaux du gros œuvre avait été reprise par H_____, alors même que le contrat d'architecte de l'intimé n'était pas encore résilié. Elle ne conteste pas non plus ne pas avoir allégué quel(s) plan(s) serai(en)t à l'origine des défauts de conception constatés, pour quelles raisons ils présenteraient un défaut et qui en serait l'auteur. L'appelante ne peut donc pas, en appel, se limiter à arguer

abstraitement que l'intimé "en tant que concepteur des villas" se devait d'appliquer les règles de l'art.

En ce qui concerne la direction des travaux, l'appelante ne formule aucun grief à l'encontre du constat du premier juge selon lequel D_____ avait assumé cette tâche, dès octobre 2009, de concert avec l'intimé. En effet, il ressort des courriels susvisés et des éléments non contestés mentionnés sous consid. C.c.c de la partie "En fait" de la présente décision que D_____ s'occupait, à tout le moins en partie, de la coordination des travaux et des contacts avec les entreprises intervenantes, approuvait les factures et conseillait l'appelante au sujet des devis. Les déclarations contraires de ce dernier en audience, selon lesquelles son intervention aurait été mineure sur le chantier, ne sont dès lors pas convaincantes.

L'appelante ne conteste pas non plus que durant toute la phase de réalisation des travaux de gros œuvre par K_____ SA, J_____ SA - ingénieure civile intervenue dès septembre 2008 sur le chantier - avait également été mandatée pour assurer le contrôle de la qualité desdits travaux. Comme retenu par le premier juge - et non remis en cause par l'appelante - la multiplication de divers intervenants sur le chantier, sans répartition des rôles clairement définie, a conduit à la désorganisation de celui-ci.

Il s'ensuit que l'appelante ne pas se prévaloir du fait que la "chronologie des événements" serait établie, alors qu'elle n'a pas contesté que l'intimé, D_____ et H_____ étaient intervenus simultanément sur le chantier et s'étaient réparti les tâches initialement dévolues au premier cité.

Compte tenu de ce qui précède et comme retenu, à juste titre, par le premier juge, les expertises judiciaires produites par l'appelante ne permettent pas, à elles seules, d'établir que l'intimé aurait violé ses obligations contractuelles en lien avec les défauts constatés.

En effet, les expertises judiciaires établies par U_____ et V_____ se limitent à mentionner, pour chaque défaut constaté, si celui-ci relève d'une mauvaise réalisation, conception ou surveillance du chantier, sans déterminer la personne en charge de ses prestations. L'expert V_____ a d'ailleurs expressément relevé que "la chronologie du chantier [était] particulièrement difficile à comprendre". De plus, l'expertise du précité portait sur des travaux exécutés entre le 17 mai et le 18 juin 2010, soit après la résiliation du contrat de l'intimé et le départ de celui-ci du chantier.

Comme relevé *supra*, l'appelante n'a allégué aucun fait s'agissant de la date d'exécution des travaux défectueux constatés dans lesdites expertises ("planning des travaux exécutés"), de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer si ceux-ci ont été éventuellement réalisés sur la base de plan établi par l'intimé ou sous la surveillance de ce dernier. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il

n'appartenait pas au premier juge de chercher dans les nombreuses pièces produites les éléments pertinents pour établir une éventuelle responsabilité de l'intimé à cet égard. Le premier juge n'avait pas à compléter les allégations lacunaires de l'appelante par l'étude des pièces invoquées comme moyen de preuve, alors qu'elle supportait le fardeau de l'allégation quant aux violations contractuelles concernées.

S'agissant de l'expertise judiciaire établie par W_____, celui-ci a relevé que les défauts affectant les murs contre terre, le faux aplomb des murs de façade, les canalisations, l'isolation des murs contre terre et les puits de lumière étaient intervenus entre le début du chantier et la fin de l'automne 2009 alors que l'intimé était en charge de la direction des travaux. L'appelante ne critique toutefois pas le constat du premier juge selon lequel cette affirmation était insuffisante pour admettre une responsabilité de l'intimé liée à la surveillance du chantier, sans autre précision quant aux travaux concernés et la date précise de leur réalisation. En effet, comme relevé *supra*, D_____ et H_____ avaient réalisé des prestations initialement confiées à l'intimé, dès fin septembre 2009. Le fait que l'intimé était "incontestablement impliqué dans les travaux de gros œuvre" ne saurait donc suffire, à défaut d'indications précises, à lui imputer la responsabilité de tous les défauts constatés. Par ailleurs, s'agissant des défauts de conception relevés par l'expert W_____, ce dernier a expliqué ne pas être en mesure de déterminer sur la base de quels plans les travaux y relatifs avaient été exécutés dans la mesure où les plans et les détails qui lui avaient été communiqués n'étaient ni datés ni signés. Ainsi, contrairement à ce que sous-entend l'appelante, le fait que cet expert ait qualifié la réalisation de ce chantier de "catastrophique" ne permet pas d'imputer à l'intimé une responsabilité générale pour tous les défauts relevés.

Compte tenu de l'ensemble de ce qui précède, l'appelante ne pouvait pas se limiter, en appel, à soutenir que les expertises produites attesteraient toutes que l'intimé aurait violé son devoir de diligence en ne surveillant pas le chantier. A nouveau, sa seule implication sur le chantier ne suffit pas à le tenir responsable de tous les défauts constatés.

En ce qui concerne l'absence de l'avis des défauts afférent aux travaux de gros œuvre, le premier juge a retenu que l'intimé ne pouvait pas être responsable, dès lors que son mandat avait été résilié avant la finalisation de ces travaux et qu'il n'était plus présent sur le chantier au moment où une éventuelle mauvaise réalisation aurait pu être constatée, cas échéant, au moment de la réception des travaux de K_____ SA. L'appelante ne formule aucun grief à l'encontre de ce qui précède. Elle se limite à soutenir que l'intimé aurait dû signaler immédiatement aux entreprises les malfaçons constatées, ce qui ne saurait suffire. D_____ a d'ailleurs admis que durant toute son activité sur le chantier, il n'avait pas constaté de problème d'étanchéité des villas, précisant qu'il était compliqué de constater ce

genre de problématiques lorsque les travaux de construction se trouvaient au stade du "gros œuvre n° 1". Le fait que ce dernier a déclaré que la réception des travaux de gros œuvre ne lui incombait pas n'est pas déterminant, dès lors que l'intimé n'a pas pu procéder à celle-ci.

Les expertises privées établies par X_____ SA, concernant le système de drainage et l'étanchéité des sous-sols des villas, ne permettent pas non plus d'imputer la responsabilité des défauts constatés à l'intimé, comme retenu par le premier juge et non contesté par l'appelante. Cette dernière n'a d'ailleurs pas allégué des faits précis à cet égard, alors même que ces expertises ne se déterminent pas sur la personne responsable desdits défauts.

Partant, le premier juge était fondé à considérer que l'appelante n'avait pas suffisamment allégué - cf. allégués n° 193 à 200 de sa demande - ni établi que l'intimé aurait violé ses obligations contractuelles en lien avec les défauts constatés dans les expertises judiciaires et privées produites, que ce soit au niveau de la conception des plans ou de la direction des travaux.

5.2.4 S'agissant de l'intimée, l'appelante se limite à soutenir que celle-ci aurait dû faire preuve de diligence dans la surveillance du chantier et signaler immédiatement aux entreprises les malfaçons constatées, ce qui à nouveau ne saurait suffire.

Pour les mêmes motifs qu'exposés *supra*, les expertises judiciaires établies par U_____ et V_____ et celles privées établies par X_____ SA ne permettent pas d'établir une violation contractuelle de l'intimée. L'appelante n'ayant pas allégué quels défauts constatés dans ces expertises seraient imputables à cette dernière ni le moment de la réalisation des travaux y afférents, aucune violation de diligence ne peut être imputée à l'intimée. A nouveau, il n'appartenait pas au premier juge de chercher dans les nombreuses pièces produites les éléments pertinents pour établir une éventuelle responsabilité de la précitée.

Par ailleurs, comme déjà relevé ci-dessus, l'expertise établie par V_____ portait sur les travaux exécutés par l'entreprise M_____, entre le 17 mai et le 18 juin 2010. Or, l'intimée a soumis à l'appelante son offre le 23 juin 2010, de sorte qu'aucun défaut constaté dans cette expertise ne peut être imputé à un manque de diligence de l'intimée.

Concernant l'expertise établie par W_____, l'appelante ne remet pas en cause le constat du premier juge selon lequel celle-ci ne permettait pas d'établir une responsabilité de l'intimée, dès lors qu'elle mentionnait uniquement que les défauts affectant certaines parties de l'ouvrage étaient intervenus postérieurement au remplacement de l'intimé par D_____ et H_____, puis par cette dernière. Or, l'appelante n'a pas allégué quels défauts étaient imputables à D_____ et H_____ ou à l'intimée ni la date de réalisation des travaux concernés.

Par ailleurs, conformément à son offre du 23 juin 2010, l'intimée a sollicité de "consultants neutres" l'établissement de rapports concernant l'étanchéité des terrasses, des balcons et de la toiture, ainsi que l'isolation périphérique, des villas. Dans cette offre, l'intimée a mentionné la nécessité de mettre en œuvre des "mesures d'urgence" visant la remise en conformité des constructions. Après avoir relevé les défauts constatés dans lesdits rapports, l'intimée a indiqué à l'appelante les mesures à entreprendre pour y remédier. Le premier juge a alors, à juste titre, retenu que l'intimée avait agi avec la diligence requise. Il n'est pas contesté que l'appelante n'a pas mis en œuvre ces mesures.

Dans ces circonstances, l'appelante ne peut pas se prévaloir - de plus pour la première fois en appel et donc de manière irrecevable - du fait que l'intimée n'a pas mis en demeure K_____ SA ou l'intimé de réparer les défauts constatés. En tout état, dans son offre du 23 juin 2010, l'intimée a expressément indiqué à l'appelante qu'elle devait s'adjoindre "une aide juridique pour gérer et régler les défauts constatés afin que [les villas] puisse[nt] être livré[es] dans les règles de l'art". Il n'était donc pas convenu que l'intimée se chargerait d'un quelconque avis des défauts à cet égard. Il est d'ailleurs établi que l'appelante était assistée, à tout le moins dès juin 2010, de différents conseils, mandatés pour assurer le suivi juridique des défauts apparus sur le chantier, ce que cette dernière n'a pas contesté.

Compte tenu de ce qui précède, l'appelante ne peut pas non plus reprocher à l'intimée de ne pas l'avoir avertie du fait qu'elle ne "pouvait pas assumer la suite du chantier si ces travaux n'étaient pas exécutés". L'appelante était, en effet, consciente que les mesures recommandées par l'intimée devaient permettre de remédier aux défauts existants. Dès lors que l'appelante n'a pas donné son accord pour la mise en œuvre de ces mesures - quelles qu'en soient les raisons - elle n'est pas fondée à reprocher à l'intimée à quelconque manque de diligence à cet égard.

Par ailleurs, le premier juge a considéré que l'appelante n'avait pas établi que la direction des travaux aurait été, dans les faits, assumée par l'intimée. Au contraire, il a retenu que l'appelante était la seule décisionnaire sur le chantier, de sorte qu'elle était responsable de la poursuite de celui-ci malgré l'existence de défauts. A cet égard, le premier juge s'est fondé sur les pièces produites, notamment sur les pièces n° 121 à 128, 131 à 133, 135 et 136 de l'intimée, ainsi que sur les déclarations concordantes de I_____ et Q_____, attestées par les déclarations du témoin S_____. A cet égard, l'appelante se limite à soutenir en appel que "l'échappatoire" de l'intimée consistant à alléguer qu'elle n'avait eu qu'un rôle de conseil serait "évidemment irrecevable". Compte tenu des éléments précités, cette argumentation est insuffisante pour retenir une appréciation arbitraire des faits par le premier juge. Il en va de même du seul fait que les factures de l'intimée mentionnaient, de manière générique, "Direction des travaux, procès-verbal",

d'autant plus que le tarif horaire initialement prévu n'a pas été appliqué par l'intimée, qui a diminué celui-ci.

En tout état, il ressort des éléments non contestés mentionnés sous consid. C.e.f de la partie "En fait" de la présente décision que S_____ assurait, à tout le moins en partie, la surveillance du chantier dès l'automne 2010. Dès lors que l'appelante n'a pas allégué la date d'exécution des travaux défectueux mentionnés dans les expertises produites, il n'est pas possible de déterminer si c'était l'intimée - dans l'hypothèse non établie où elle assurait la direction des travaux - ou le précité qui était responsable de la surveillance desdits travaux.

Partant, le premier juge était fondé à considérer que l'appelante n'avait pas suffisamment allégué - cf. allégués n° 206 à 211 de sa demande - ni établi que l'intimée aurait violé son obligation de diligence s'agissant de la direction des travaux en lien avec les défauts constatés dans les expertises judiciaires et privées produites.

5.2.5 Compte tenu des considérants qui précèdent, l'appelante n'ayant pas établi, à satisfaction de droit, les violations contractuelles commises par chacun des intimés en lien avec les défauts dont elle se prévaut, elle n'est pas fondée à leur réclamer le remboursement des honoraires perçus pour leur activité sur le chantier, ainsi que les frais encourus dans les procédures judiciaires n° C/1_____/2017 et C/2_____/2011.

Pour le même motif, l'appelante n'est pas non plus fondée à réclamer aux intimés, solidairement entre eux, le paiement de dommages et intérêts à hauteur de 1'905'239 fr., montant correspondant aux frais de réfection du sous-sol des villas estimés par X_____ SA - le fait que les intimés n'ont pas contesté ce montant n'est pas déterminant -. L'appelante ne remet d'ailleurs pas en cause le constat du premier juge selon lequel elle n'avait pas allégué le lien de causalité entre ledit montant et les défauts constatés dans les diverses expertises produites.

A cela s'ajoute que l'appelante ne conteste pas le raisonnement du premier juge selon lequel une condamnation solidaire des intimés n'était pas envisageable. En effet, à défaut d'une faute commune - les intimés n'ayant pas collaborés sur le chantier - l'appelante aurait dû établir un lien de causalité entre le comportement individuel de chaque intimé et le dommage allégué (solidarité imparfaite), ce qu'elle n'a pas fait. A cet égard, elle se prévaut du fait que l'expertise judiciaire requise aurait dû permettre de délimiter la responsabilité de chacun des intimés. Comme retenu sous consid. 4.2.2 *supra*, cette mesure a toutefois été refusée, à bon droit, par le premier juge et elle ne pouvait pas avoir vocation à pallier le défaut d'allégation de l'appelante.

Enfin, cette dernière soutient que l'intimée devrait également être condamnée aux frais de réfection des travaux d'étanchéité des toitures des villas, au motif que

ceux-ci auraient été exécutés alors qu'elle était en charge de la surveillance du chantier. Ce fait nouveau n'est pas recevable et, en tout étant, l'appelante ne formule aucune conclusion chiffrée à cet égard.

Par conséquent, le premier juge a, à bon droit, débouté l'appelante de toutes ses conclusions, de sorte que le jugement entrepris sera confirmé.

- 6.** Les frais judiciaires d'appel, arrêtés à 54'000 fr. (art. 17 et 35 RTFMC), seront mis à charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), et entièrement compensés avec l'avance de frais de même montant versée par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante sera également condamnée à verser 20'000 fr. à chacun des intimés à titre de dépens d'appel (art. 96 CPC; art. 84, 85 al. 1 et 90 RTFMC), débours et TVA compris (art. 25 et 26 LaCC), ce montant apparaissant justifié au vu des écritures de leur conseil respectif.

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 26 juin 2025 par A_____ contre le jugement JTPI/6595/2025 rendu le 23 mai 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/2107/2020.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 54'000 fr., les met à charge de A_____ et les compense avec l'avance fournie par celle-ci, qui demeure acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 20'000 fr. à B_____ à titre de dépens d'appel.

Condamne A_____ à verser 20'000 fr. à C_____ SARL à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Jocelyne DEVILLE-CHAVANNE, présidente; Madame Verena PEDRAZZINI RIZZI, Madame Nathalie LANDRY, juges; Madame Jessica ATHMOUNI, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.