NA/JD

Numéro 20/03340

COUR D'APPEL DE PAU

1ère Chambre

ARRET DU 24/11/2020

Dossier : N° RG 17/03287 - N° Portalis DBWV-B7B-GVYX

Nature affaire :

Demande d'exécution de travaux, ou de dommages-intérêts, formée par le maître de l'ouvrage contre le constructeur ou son garant, ou contre le fabricant d'un élément de construction

Affaire :

Société [Z] [G] ET [J], Société [Z] [G] ET [J]

C/

[Y] [Z], [B] [L], SCI 2M, SARL O SPA DES SENS

Grosse délivrée le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

A R R E T

prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour le 24 Novembre 2020, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

* * * * *

APRES DÉBATS

à l'audience publique tenue le 06 Octobre 2020, devant :

Madame DUCHAC, Président

Madame ROSA-SCHALL, Conseiller

Madame ASSELAIN, Conseiller, magistrat chargé du rapport conformément à l'article 785 du code de procédure civile

assistés de Madame DEBON, faisant fonction de Greffier, présente à l'appel des causes.

Les magistrats du siège ayant assisté aux débats ont délibéré conformément à la loi.

dans l'affaire opposant :

APPELANTES :

S.A.R.L. [Z] [G] ET [J] exerçant sous l enseigne VILLA HOME CREATION

Représentée par son gérant, domicilié en cette qualité au siège social sis

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représentée par Maître PIAULT, avocat au barreau de PAU,

Assistée de Maître PAULIAN, avocat au barreau de PAU

S.A.S. [Z] [G] ET [J] venant aux droits de la SARL [Z] ET [J], Exerçant sous l enseigne VILLA HOME

Représentée par son représentant légal, domicilié en cette qualité au siège social sis

[Adresse 1]

[Localité 7]

Représentée par Maître PIAULT, avocat au barreau de PAU,

Assistée de Maître PAULIAN, avocat au barreau de PAU

INTIMES :

Monsieur [Y] [Z]

[Adresse 5]

[Localité 4]

Représenté par Maître BURTIN de la SCP BERRANGER & BURTIN, avocat au barreau de TARBES

Monsieur [B] [L]

[Adresse 2]

[Localité 3]

Représenté par Maître GIARD, avocat au barreau de PAU

SCI 2M

[Adresse 5]

[Localité 4]

Représentée par Maître BURTIN de la SCP BERRANGER & BURTIN, avocat au barreau de TARBES

SARL O SPA DES SENS

[Adresse 6]

[Localité 7]

Représentée par Maître BURTIN de la SCP BERRANGER & BURTIN, avocat au barreau de TARBES

sur appel de la décision

en date du 17 AOUT 2017

rendue par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE TARBES

RG numéro : 15/01177

EXPOSE DU LITIGE

Selon contrat du 21 avril 2011, intitulé contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plans, M. [Y] [Z] a chargé la SARL [G] et [J] [Z], assurée auprès de la SMABTP, de la construction d'un bâtiment à usage professionnel (local paramédical et local spa/esthétique), à [Localité 7] (65), 94 avenue Alsace Lorraine, au prix forfaitaire et définitif de 639.800€ TTC.

La SARL a exécuté elle-même les travaux du lot gros oeuvre et a sous-traité notamment :

- les travaux du lot plâtrerie et isolation à M. [U] [R], assuré auprès de la SA AXA France IARD,
- les travaux du lot chauffage et plomberie à M. [B] [L], assuré auprès de la société GENERALI.

Les travaux ont fait l'objet d'une réception sans réserve le 13 décembre 2011.

La propriété de l'ouvrage a ensuite été transférée à la SCI 2M et les locaux donnés à bail d'une part à la SARL O Spa des Sens qui y exploite une activité de spa/esthétique et d'autre part à M. [Y] [Z] qui y exerce une activité de kinésithérapeute et ostéopathe.

Par acte d'huissier du 23 novembre 2012, M. [Y] [Z], la SCI 2M et la SARL O Spa des Sens ont fait assigner la SARL [G] et [J] [Z] devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Tarbes pour que soit ordonnée une expertise, arguant de l'apparition de différents désordres et défauts de conformité affectant le bâtiment.

Par ordonnance du 5 février 2013, M. [S] a été désigné en qualité d'expert.

Par décisions des 6 août, 8 octobre et 24 décembre 2013, ces opérations d'expertise ont été rendues communes et opposables à M. [U] [R], M. [B] [L] et la SMABTP en qualité d'assureur de la SARL [Z] et d'assureur dommages-ouvrage.

M. [S] a déposé son rapport le 15 mai 2014.

Par ordonnance du 18 juin 2014, le juge chargé du contrôle des expertises a ordonné la réouverture des opérations d'expertise qui ont été confiées à M.[D].

Les opérations d'expertise ont été étendues à la société AXA, en sa qualité d'assureur de M. [U] [R], par décision du 7 octobre 2014.

M. [D] a déposé son rapport le 6 mai 2015.

Par acte d'huissier du 9 juillet 2015, M. [Y] [Z], la SCI 2M et la SARL O Spa des Sens ont fait assigner la SARL [G] et [J] [Z] devant le tribunal de grande instance de Tarbes.

Le 15 octobre 2015, la SARL [G] et [J] [Z] a fait appeler en cause la SMABTP, en qualité d'assureur dommages-ouvrage.

La SMABTP, pas acte d'huissier du 26 février 2016, a fait assigner M. [U] [R] et son assureur la SA AXA France IARD.

Par jugement du 17 août 2017, le tribunal de grande instance de Tarbes a, sur le fondement de la responsabilité de droit commun:

- condamné la SARL [G] et [J] [Z] à verser :

* à la SCI 2M, la somme de 52.062,37€ au titre des désordres, non conformités contractuelles et des préjudices en résultant,

* à M. [Y] [Z], la somme de 24.278 € au titre des désordres, non-conformités contractuelles et des préjudices en résultant,

* à la SARL O Spa des Sens, la somme de 10.000€ au titre de la perte d'exploitation résultant des travaux à effectuer,

- rejeté les demandes de M. [Y] [Z], la SCI 2M et la SARL O Spa des Sens dirigées à l'encontre de la SARL [G] et [J] [Z] pour le surplus ;

- rejeté la demande de la SARL [G] et [J] [Z] dirigée à l'encontre de M. [B] [L] ainsi que la demande de M. [B] [L] pour procédure abusive dirigée à l'encontre de la SARL [G] et [J] [Z],

- condamné la SARL [G] et [J] [Z] à verser sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

* à la SCI 2M, à M. [Y] [Z] et à la SARL O Spa des Sens, la somme globale de 4.500€,

* à la SMABTP la somme de 1.000€,

* à M.[L] la somme de 1.000€,

- condamné la SARL [G] et [J] [Z] aux entiers dépens, y compris les frais des deux expertises judiciaires,

- ordonné l'exécution provisoire de la décision,

- rejeté toute demande contraire ou plus ample.

Par déclarations enregistrées au greffe les 19 et 28 septembre 2017, respectivement enrôlées sous les numéros

17/3287 et 17/3367, la SARL [G] et [J] [Z] puis la SAS [G] et [J] [Z] venant aux droits de la SARL [G] et [J] [Z] ont interjeté appel de cette décision. Les deux instances ont été jointes.

Par ordonnance du 18 décembre 2017, le premier président de la cour d'appel de Pau a rejeté la demande d'arrêt de l'exécution provisoire présentée par la SAS [G] et [J] [Z].

Par ordonnance du 12 mars 2019, le conseiller de la mise en état a constaté le désistement partiel de l'appel formé par la SAS [G] et [J] [Z] venant aux droits de la SARL [G] et [J] [Z], en ce qu'il est dirigé à l'encontre de la SMABTP, M. [U] [R] et la SA AXA France IARD, l'instance se poursuivant avec les autres parties.

La SAS [G] et [J] [Z], venant aux droits de la SARL [G] et [J] [Z], demande à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 14 décembre 2018, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, au visa des articles 31 et 123 du code de procédure civile, 1792, 1134 et 1147 du code civil, de :

- dire et juger irrecevable l'action de M. [Y] [Z] et de la SARL O Spa des Sens pour défaut de qualité à agir et les débouter de l'intégralité de leurs demandes,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée au paiement :

* d'une somme de 15.000€ pour défaut de souscription d'un contrat dommage-ouvrage, et dire que la somme susceptible d'être allouée ne saurait être supérieure à 4.939,36€,

* d'une somme de 372€ au titre de sa responsabilité contractuelle pour insuffisance localisée des sections de gouttières,

* à la SCI 2M, propriétaire, d'une somme de 43 037,37€ au titre de l'insuffisance d'isolement acoustique,

* d'une somme de 100€ au titre des dégradations localisées des joints de carrelage pour non dénonciation du désordre visible à la réception,

- confirmer le jugement dont appel et rejeter les demandes relatives aux microfissures affectant les façades pour défaut de dénonciation du prétendu désordre à la réception et absence de caractère décennal du désordre, ainsi que les demandes présentées au titre de la prétendue non-conformité parasismique,

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a rejeté les demandes des maîtres de l'ouvrage : au titre de la non-conformité contractuelle des tuiles de toiture ; au titre du défaut d'installation d'un extracteur d'air pour la piscine ; au titre de l'absence partielle de faïence ;

- réformer le jugement dont appel en ce qu'il l'a condamnée à payer à la SCI 2M, la somme de 6.335€ au titre des terrasses extérieures compte tenu du caractère visible et non dénoncé du changement de bois, objet d'un accord et au regard de la compensation résultant de la prise en charge par elle-même d'un agrandissement de la terrasse en béton sans coût complémentaire,

- réformer le jugement dont appel en ce qu'il l'a condamnée à payer à la SCI 2M, la somme de 1.410€ au titre de la corrosion des colonnes de douches ; dire que ce préjudice sera indemnisé par l'octroi d'une somme de 704,91€ et qu'elle sera relevée indemne par M. [B] [L], artisan plombier, tenu à une obligation de résultat vis-à-vis d'elle-même en sa qualité de sous-traitant,

- lui donner acte de son accord de prise en charge du coût de reprise du défaut d'étanchéité de certaines menuiseries extérieures à hauteur de 200€,

- réformer le jugement dont appel en ce qu'il l'a condamnée à payer à la SCI 2M, la somme de 608€ au titre des dysfonctionnements des commandes électriques des volets roulants faute d'identification du dysfonctionnement par l'expert,

- réformer le jugement dont appel en ce qu'il l'a condamnée à payer à M. [Y] [Z]:

* la somme 857€ au titre du défaut d'installation d'une alarme incendie et lui donner acte de son accord de prise en charge à hauteur du devis [O] pour 256,98 € HT,

* la somme de 3.421€ au titre de la non-conformité de la chaudière compte tenu des demandes spécifiques de livraison de ce matériel par le maître de l'ouvrage et, dans l'éventualité d'une condamnation à ce titre, faire droit à son action récursoire vis-à-vis de M. [B] [L], artisan plombier, tenu à une obligation de résultat vis-à-vis d'elle-même en sa qualité de

sous-traitant,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée au paiement de la somme de 5.000€ au profit de M. [Y] [Z] et 10.000€ au profit de la SARL O Spa des Sens au titre de la perte d'exploitation résultant des travaux à effectuer,

- confirmer le jugement dont appel en ce qu'il a rejeté les demandes de préjudice moral de M. [Y] [Z], de la SCI 2M et de la SARL O Spa des Sens,

- réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de diverses indemnités au profit de M.[Y] [Z], de la SCI 2M et de la SARL O Spa des Sens ;

- condamner solidairement ces derniers au paiement d'une indemnité de 10.000€ à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive, outre la somme de 6.000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des entiers dépens de première instance et d'appel en ce compris les frais d'expertise pour lesquels il sera fait application des dispositions prévues par l'article 699 du code de procédure civile.

M. [Y] [Z], la SCI 2M et la SARL O Spa des Sens demandent à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 25 janvier 2019, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens, de :

- dire et juger la SAS [G] et [J] [Z] irrecevable sinon mal fondée en son appel principal du jugement attaqué et l'en débouter,

- les jugeant recevables en leur appel incident, réformer le jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'application des dispositions des articles L231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, alors que les parties s'y sont soumises volontairement,

- confirmer le jugement dont appel sur les condamnations au titre de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens en ce compris les frais d'expertise judiciaire ; le confirmer également en ce qu'il a condamné la SAS [G] et [J] [Z] au titre : de l'absence de contrat d'assurance de dommages à l'ouvrage, de la section insuffisante de gouttières, de l'insuffisance d'isolement acoustique, des défauts des joints de carrelage, de la non-conformité du bois des terrasses extérieures, de la corrosion des colonnes de douches, du défaut d'étanchéité à l'air de menuiseries, de la défectuosité des commandes électriques de volets roulants, de l'absence d'alarme incendie, de la non-conformité de la chaudière et des pertes d'exploitation subies par eux,

- infirmer le jugement entrepris sur les montants et/ou les bénéficiaires des condamnations prononcées aux titres des chefs de demandes susmentionnés et, statuant à nouveau, condamner la SAS [G] et [J] [Z] à payer :

+ conjointement à M.[Y] [Z] et à la SCI 2M, la somme de 77.499€ se décomposant comme suit :

* 25.000€ au titre de l'absence des assurances obligatoires,

* 372€ au titre de la section insuffisante de gouttières,

* 43.037€ au titre de l'insuffisance d'isolement acoustique,

* 100€ au titre de la défectuosité des joints de carrelages,

* 6.335€ au titre de la non-conformité des bois des terrasses extérieures,

* 1.410€ au titre de la corrosion des colonnes de douches,

- * 200€ au titre du défaut d'étanchéité à l'air de menuiseries,
- * 608€ au titre de la défectuosité des commandes électriques de volets roulants,
- * 2.016€ au titre de l'absence d'alarme incendie,
- * 3.421€ au titre de la non-conformité contractuelle de la chaudière,
- + au titre des pertes d'exploitation :
- * à M. [Y] [Z] la somme de 12.779€,
- * à la SARL O Spa des Sens la somme de 29.723€,

- infirmer le jugement en ce qu'il les a déboutés de leurs autres demandes et, statuant à nouveau : déclarer la SAS [G] et [J] [Z] responsable des préjudices subis par M.[Y] [Z] et la SCI 2M au titre : des microfissures en façades et non-conformité parasismique, de la non-conformité contractuelle des tuiles, de la déshumidification du spa et de l'absence partielle de faïence ; la condamner à payer conjointement à M.[Y] [Z] et la SCI 2M les sommes de :

- * 11.628€ au titre des microfissures en façades et non-conformité parasismique,
- * 8.000€ au titre de la non-conformité contractuelle des tuiles,
- * 31.866,20€ au titre de la déshumidification du spa,
- * 1.068,20€ au titre de l'absence partielle de faïence,

- condamner la SAS [G] et [J] [Z] à payer conjointement à M. [Y] [Z], à la SCI 2M et à la SARL O Spa des Sens la somme de 20.000€ en réparation du préjudice moral, outre 6.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des frais irrépétibles en cause d'appel et des dépens d'appel.

M. [B] [L] demande à la cour d'appel, par conclusions notifiées le 22 janvier 2018, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, de :

- confirmer le jugement frappé d'appel, en contestant avoir commis une quelconque faute,
- y ajoutant, condamner la SAS [G] et [J] [Z] au paiement d'une somme de 5.000€ à titre de dommages et intérêts, et d'une somme de 5.000€ sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'en tous les dépens.

La clôture de la mise en état a été prononcée le 8 janvier 2020.

MOTIFS

* Sur la recevabilité des demandes de M.[Y] [Z] et de la SARL O Spa des Sens:

La SAS [G] et [J] [Z] soutient que la propriété de l'ouvrage ayant été transférée à la SCI 2M, toute action fondée sur les dispositions des articles 1792, 1134 et 1147 du code civil ne pouvait être engagée que par cette SCI 2M, à l'exception de M. [Y] [Z] et de la SARL O Spa des Sens, dépourvus de qualité pour agir.

Si les actions en garantie se transmettent avec la propriété de l'immeuble, M. [Y] [Z], maître de l'ouvrage, conserve toutefois qualité pour exercer les droits qui ne sont pas attachés à la propriété de l'immeuble.

M. [Y] [Z] et la SARL O Spa des Sens, en leur qualité de locataires de l'ouvrage, ont par ailleurs qualité pour demander au constructeur, sur le fondement de la responsabilité extra-contractuelle, réparation, non pas des désordres, mais des préjudices qui en résultent.

* Sur les dommages matériels:

M. [Y] [Z] et la SCI 2M invoquent 14 chefs de dommages.

* absence des assurances obligatoires:

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de ce chef d'une indemnité de 25.000€.

L'absence de garantie de la SMABTP, tant en sa qualité d'assureur de la responsabilité décennale de la SARL [G] et [J] [Z] qu'en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, n'est pas contestable, la réalisation de locaux à usage exclusivement professionnels n'entrant pas dans le champ d'application du contrat souscrit par la SARL [G] et [J] [Z], qui ne garantit l'assurée qu'en qualité de constructeur de maisons individuelles, d'un coût n'excédant pas 228.673€ HT. L'assureur a informé la SARL [G] et [J] [Z] de l'absence de garantie, par lettre du 16 janvier 2012, et lui a soumis une proposition d'assurance dommages-ouvrage qui n'a pas été souscrite par le constructeur.

Le prix convenu comprenant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, M. [Y] [Z] est fondé, en sa qualité de maître de l'ouvrage, à demander en compensation du préjudice subi réfaction du prix à hauteur du coût d'une telle assurance, soit 15.000€ selon les estimations concordantes produites par le maître de l'ouvrage. La police d'assurance dommages-ouvrage versée aux débats par la société [Z], d'un coût de 4.939€, n'est pas un terme de comparaison utile,

s'agissant de la construction d'une église, avec l'intervention d'un maître d'oeuvre, d'un bureau d'étude et d'un contrôleur technique, tous tenus de l'obligation légale d'assurance de responsabilité décennale, et la société [Z] ne produit pas la proposition d'assurance dommages-ouvrage qui lui a été transmise par la SMABTP.

En revanche, la SCI 2M ne peut à ce jour invoquer de préjudice complémentaire lié au défaut des assurances responsabilité décennale et dommages-ouvrage : en l'absence de désordre de gravité décennale survenu dans le délai de dix ans courant à compter de la réception prononcée le 13 décembre 2011, et à défaut de vente de l'immeuble dans le même délai, le préjudice invoqué demeure purement éventuel.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a alloué à M. [Y] [Z] la somme de 15.000€ et rejeté la demande complémentaire de ce chef.

* microfissures en façades et non-conformité parasismique:

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de ce chef de 11.628€ (5.000 + 6.628).

L'expert a relevé que deux façades du bâtiment présentent des microfissures de l'enduit au droit de deux hublots, qui ne sont pas de nature à porter atteinte à la solidité de l'immeuble.

L'expert a par ailleurs constaté l'absence de chaînages verticaux ou encadrement au droit des quatre fenêtres circulaires, mais conclut, au regard de l'étude de l'ingénieur Sauton, que ces chaînages verticaux ou encadrements absents ne sont pas nécessaires au contreventement compte tenu du dimensionnement de ces baies. Il ne peut davantage être déduit de la notice descriptive des travaux l'existence d'une obligation du constructeur de procéder à des chaînages au droit de ces fenêtres, dès lors qu'ils ne sont pas nécessaires au respect de la norme parasismique.

En l'absence d'une part de preuve d'une faute à l'origine du préjudice purement esthétique lié aux micro-fissures, et à défaut d'autre part de non conformité aux normes parasismiques, les demandes ne peuvent aboutir de ces chefs.

Le jugement est confirmé sur ces points.

* section insuffisante de gouttières:

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de ce chef de 372€.

L'expert a constaté le débordement de la gouttière de la façade avant droite, dont la section est sous dimensionnée. Aucune impropriété à destination n'a été constatée.

Rien n'établit que ce défaut était apparent à la réception, pour le maître de l'ouvrage dépourvu de compétence en la matière.

Le constructeur, qui engage sa responsabilité contractuelle, doit donc répondre, à l'égard de la SCI 2M, de ce défaut de conformité aux règles de l'art.

Le jugement est confirmé de ce chef.

* non-conformité contractuelle des tuiles :

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de ce chef de 8.000€.

L'expert a constaté que les tuiles mises en 'uvre sont en béton alors que le descriptif de travaux prévoyait la pose de tuiles en terre cuite.

Ce défaut de conformité contractuelle ne peut être considéré comme apparent à la réception pour le maître de l'ouvrage, M. [Y] [Z], alors que le constructeur lui-même indique que l'aspect extérieur des tuiles en ciment est identique à celui des tuiles en terre cuite.

La SCI 2M ne demande pas le remplacement de la couverture, mais l'indemnisation d'une moins-value résultant du défaut de conformité.

L'expert a toutefois considéré que les tuiles en terre cuite ou en béton sont techniquement équivalentes, et que la différence de prix est quasi-inexistante et procède des aléas du marché.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'indemnité de ce chef.

* défaut d'installation d'un extracteur d'air pour la piscine

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 31.866,20€ au titre de la déshumidification du spa.

Ni l'expert [D], ni son prédécesseur M. [S], n'ont cependant constaté de désordres. Par ailleurs, les travaux des lots techniques de la piscine ne relèvent pas du marché de construction de la SARL [G] et [J] [Z].

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande d'indemnité de ce chef.

* insuffisance d'isolement acoustique

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 43.037,37€ à ce titre.

C'est à juste titre que le tribunal a fait droit à la demande de la SCI 2M, nonobstant l'absence de norme acoustique spécifique applicable au bâtiment en cause.

Le constructeur ne pouvait en effet légitimement ignorer les attentes du maître de l'ouvrage en matière acoustique, alors qu'il connaissait la destination du bâtiment, affecté à une activité professionnelle comprenant les prestations de soins paramédicaux d'un cabinet de kinésithérapie et ostéopathie, et alors que la notice descriptive, qui prévoit notamment des cloisons acoustiques placosilence, démontre que l'isolement acoustique recherché avait été porté à sa connaissance.

Or l'expert [D] retient, au regard des mesures effectuées par la société Acoustique Certification à la demande de la SCI 2M, que les lieux présentent des lacunes manifestes en matière de bruits aériens entre locaux : le bilan acoustique conclut notamment que dans la partie des locaux affectée à l'activité de kinésithérapie et ostéopathie, l'isolement mesuré est compris entre 11dB et 28dB, quand la norme applicable dans les établissements de santé impose un isolement minimal de 42 dB, et quand la norme applicable aux bureaux impose pour un niveau d'isolement performant un isolement minimal de 40 dB. S'il n'est pas contesté que ces normes ne sont pas applicables au bâtiment professionnel en cause, il demeure qu'elles fixent la mesure d'un isolement phonique performant correspondant aux attentes des utilisateurs auxquels elles s'appliquent.

L'expert [S] avait lui-même constaté 'le défaut flagrant d'isolement entre les locaux de soins, la parole étant généralement audible', et évalué les travaux nécessaires pour atteindre un 'niveau raisonnable de performance' à la somme de 45.000€ HT.

En ne s'enquérant pas du niveau de performance attendu par son cocontractant, et en n'attirant pas son attention sur l'insuffisance du résultat pouvant être escompté des procédés de construction mis en oeuvre, la société [Z] a commis une faute l'obligeant à réparer le préjudice qui en est résulté pour la SCI 2M, qui était en droit d'attendre un isolement phonique répondant à ses besoins, pour le prix forfaitaire convenu. La société [Z] conteste le devis présenté par la SCI 2M et retenu par l'expert [S], mais n'en produit pas d'autre.

Le jugement ayant fait droit à la demande de la SCI 2M de ce chef est donc confirmé.

* défectuosité des joints de carrelages

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 100 € à ce titre.

Le jugement, qui a dit que la société [Z] doit payer cette somme à la SCI 2M, est confirmé, pour les motifs développés par le tribunal, que la cour adopte en précisant que rien n'établit que ces défauts étaient apparents à la réception pour un maître de l'ouvrage profane.

* absence partielle de faïence

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 1.068,20€ à ce titre.

Le manque invoqué, apparent à la réception, n'a pas fait l'objet de réserve.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a rejeté la demande de ce chef.

* non-conformité des bois des terrasses extérieures

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 6.335€ à ce titre.

La société [Z] a mis en oeuvre une terrasse en pin au lieu du bois exotique prévu par la notice contractuelle. Elle soutient que cette modification était visible à la réception et n'a pas été dénoncée, et que le maître de l'ouvrage a validé ce choix en obtenant l'agrandissement de la terrasse en béton sans supplément de prix.

Le constructeur ne rapporte cependant pas la preuve du caractère apparent, pour un maître de l'ouvrage profane, de la non conformité contractuelle au jour de la réception. Et en l'absence d'avenant constatant l'accord des parties pour une modification des prestations convenues, accord contesté par M. [Y] [Z], la SCI 2M est en droit de demander l'exécution des prestations prévues par le contrat, régi par les dispositions des articles L 231-1 et suivants du code de la construction auquel les parties ont convenu de se soumettre.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a dit que la société [Z] doit payer à la SCI 2M la somme de 6.335€.

* corrosion des colonnes de douches

M.[Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 1.410€ à ce titre.

L'expert a constaté que les colonnes de douche présentaient un phénomène de corrosion dont il attribue l'origine à la mise 'uvre de matériaux inadaptés.

La société [Z] ne conteste pas le principe de son obligation, mais son montant, et exerce un recours à l'encontre de M. [B] [L], sous-traitant ayant exécuté les travaux de chauffage et plomberie.

La société [Z] n'a cependant pas contesté devant l'expert le devis de réparation retenu par celui-ci, à hauteur de 1.410 €.

Le désordre est par ailleurs imputable aux matériaux utilisés, qui n'ont pas été fournis par M. [B] [L].

Le jugement est confirmé en ce qu'il a dit que la société [Z] doit payer à la SCI 2M la somme de 1.410€, et en ce qu'il a rejeté le recours de la société [Z] à l'encontre de M. [B] [L].

* défaut d'étanchéité à l'air de menuiseries

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de la somme de 200€, dont la société [Z] accepte la prise en charge. Le jugement est confirmé sur ce point.

* dysfonctionnement des commandes électriques des volets roulants

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 608€ à ce titre.

L'expert attribue l'origine du dysfonctionnement, qu'il a constaté, à une inadaptation du matériel installé, dans des pièces humides.

La société [Z] ne rapporte pas la preuve du caractère apparent de ce défaut lors de la réception.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a dit que la société [Z] doit payer à la SCI 2M la somme réclamée.

* absence d'alarme incendie

M. [Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 2.016€ à ce titre.

Le tribunal a dit que la société [Z] devait payer à M.[Y] [Z] la somme de 857€ de ce chef, correspondant à l'évaluation par l'expert d'une alarme équivalente à celle prévue par le contrat, qui n'a pas été installée. L'expert a expressément écarté les facture et devis distincts proposés par M. [Y] [Z] et la société [Z].

Le jugement est donc confirmé sur ce point.

* non-conformité contractuelle de la chaudière

M.[Y] [Z] et la SCI 2M demandent paiement de 3.421€ à ce titre.

L'expert a constaté que la marque et la puissance de la chaudière installée dans le local chaufferie ne correspondent pas à celles prévues dans le descriptif de travaux, et qu'il en résulte une moins-value de 3.421€.

La moindre puissance de la chaudière installée dans la chaufferie n'était pas apparente pour un profane à la réception.

Les échanges intervenus entre les parties concernant la chaudière distincte installée dans le local technique de la piscine, non comprise dans le contrat de construction et réglée directement par M. [Y] [Z] à M. [B] [L], plombier, n'ont pas d'incidence sur la non conformité de la chaudière visée au contrat conclu avec la société [Z].

Le défaut d'installation d'une chaudière générale conforme à celle prévue au contrat de construction n'est pas imputable à M. [B] [L], sous-traitant, qui démontre avoir installé et facturé la chaudière commandée par la société [Z], et dont rien n'établit qu'il ait eu connaissance des stipulations du contrat de construction.

Le jugement est donc confirmé en ce qu'il a dit que la société [Z] doit payer à M. [Y] [Z], dans le cadre de l'apurement des comptes entre parties, le montant de la moins-value, et en ce qu'il a rejeté le recours de la société [Z] à l'encontre de M. [B] [L].

* Sur les dommages immatériels:

M. [Y] [Z] et la SARL O Spa des Sens, locataires de la SCI 2M, invoquent les pertes d'exploitation qu'ils subiront pendant la durée des travaux de reprise. Le cabinet de kinésithérapie emploie quatre personnes et cinq emplois ont été créés au spa.

Le jugement est confirmé en ce qu'il a évalué, au regard des pièces comptables produites, les pertes consécutives à la

nécessaire fermeture du local pendant les travaux de reprise de l'isolement acoustique aux sommes de 5.000€ pour M. [Y] [Z] et 10.000€ pour la SARL O Spa des Sens.

Il n'est pas justifié d'un préjudice moral distinct des préjudices déjà compensés par les indemnités allouées.

* Sur les demandes accessoires :

La demande en justice est un droit dont la société [Z] n'a pas formellement abusé. Il n'y a donc pas lieu à dommages et intérêts au profit de M.[B] [L], dont le bon droit est consacré.

En revanche, la société [Z] devra lui payer une indemnité de 1.000€ au titre des frais de procédure exposés en cause d'appel, en sus de l'indemnité de 1.000€ qui lui a déjà été allouée au titre des frais irrépétibles exposés en première instance.

Le jugement est également confirmé en ce qu'il a mis à la charge de la société [Z] une indemnité de 4.500€ au titre des frais irrépétibles au profit de la SCI 2M, M.[Y] [Z] et la SARL O Spa des Sens, ainsi que les dépens comprenant les frais d'expertises.

Le constructeur appelant succombant en son appel principal, et la SCI 2M, M. [Y] [Z] et la SARL O Spa des Sens en leur appel incident, il n'y a pas lieu à dommages et intérêts au profit de la société [Z], ni à indemnité complémentaire au profit de l'une ou l'autre partie sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société [Z], qui a pris l'initiative du recours, doit supporter les dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement, par mise à disposition, par arrêt contradictoire et en dernier ressort,

Déclare les demandes de M. [Y] [Z] et la SARL O Spa des Sens recevables,

Confirme le jugement rendu le 17 août 2017 en toutes ses dispositions,

Y ajoutant,

Dit que la SAS [G] et [J] [Z] doit payer à M. [B] [L] une indemnité de 1.000€ au titre des frais irrépétibles d'appel ;

Rejette les autres demandes des parties ;

Dit que la SAS [G] et [J] [Z] doit supporter les dépens d'appel ;

Accorde aux avocats de la cause le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Mme DUCHAC, Président, et par Mme HAUGUEL, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

Sylvie HAUGUEL
Caroline DUCHAC