

13 janvier 2020
Cour d'appel de Versailles
RG n° 17/04880

4e chambre

Texte de la décision

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 54G

4e chambre

ARRET N°

PAR DEFAUT

DU 13 JANVIER 2020

N° RG 17/04880 - N° Portalis DBV3-V-B7B-RUXN

AFFAIRE :

Société SMABTP

...

C/

M. [B] [F]

...

Société MAAF ASSURANCES

...

Décision déferée à la cour : Jugement rendu le 30 Mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

N° Chambre : 7ème

N° RG : 14/12475

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

Me Patricia MINAULT

Me Martine DUPUIS

Me Sophie POULAIN

Me Franck LAFON

Me Christophe DEBRAY

Me Frédéric SANTINI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE TREIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT,

La cour d'appel de Versailles, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Société SMABTP

Ayant son siège [Adresse 1]

[Adresse 1]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Société EIFFAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE

N° Siret : 791 308 836 R.C.S. Nanterre

Ayant son siège [Adresse 4]

[Adresse 4]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Patricia MINAULT de la SELARL MINAULT PATRICIA, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 20170362 - vestiaire : 619

Représentant : Maître Jean-pierre COTTE de l'AARPI Cotté & François Avocats, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : P0197

Syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sise [Adresse 7] 'CASTELLINA PARC' représenté par son syndic en exercice la société IFF GESTION

N° Siret : 414 592 246 R.C.S. Versailles

Ayant son siège [Adresse 2]

[Adresse 2]

[Adresse 2]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Martine DUPUIS de la SELARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES N° du dossier 1757999 - vestiaire : 625

Représentant : Maître VALLERY-RADOT Substituant Maître Martin LECOMTE, avocat plaidant au barreau de PARIS - Vestiaire : R110

APPELANTS

Monsieur [B] [F]

[Adresse 5]

[Adresse 5]

Représentant : Maître Sophie POULAIN, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 217088 - vestiaire : 180

Représentant : Maître Sophie TESSIER de la SELARL PARINI-TESSIER, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : G0706 -

Société MARIGNAN ELYSEE venant aux droits et obligations de la Société RUEIL CASTELLINA

Ayant son siège [Adresse 9]

[Adresse 9]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Franck LAFON, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES,- N° du dossier 20180505 - vestiaire : 618

Représentant : Maître Eric GOMEZ de la SELARL LAZARE AVOCATS, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : J067 -

Société SMABTP prise en sa qualité d'assureur de EIFFAGE CONSTRUCTION RESIDENTIEL

Ayant son siège [Adresse 1]

[Adresse 1]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Patricia MINAULT de la SELARL MINAULT PATRICIA, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES, N° du dossier 20170416 - vestiaire : 619-

Représentant : Maître Jean-pierre COTTE de l'AARPI Cotté & François Avocats, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : P0197

MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS 'MAF'

Ayant son siège [Adresse 3]

[Adresse 3]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Sophie POULAIN, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 180

Représentant : Maître Sophie TESSIER de la SELARL PARINI-TESSIER, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : G0706 -

Société EIFFAGE CONSTRUCTION RESIDENTIEL

Ayant son siège [Adresse 6]

[Adresse 6]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Patricia MINAULT de la SELARL MINAULT PATRICIA, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES - N° du dossier 20170416 - vestiaire : 619

Représentant : Maître Jean-pierre COTTE de l'AARPI Cotté & François Avocats, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : P0197

Société AXA FRANCE IARD

Ayant son siège [Adresse 8]

[Adresse 8]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Christophe DEBRAY, avocat postulant, au barreau de VERSAILLES,- N° du dossier 17664 - vestiaire : 627

Représentant : Maître Véronique GACHE GENET, avocat plaidant, au barreau de PARIS, vestiaire : B0950 -

Société MAAF ASSURANCES

Assignee en appel provoque

Ayant son siège [Adresse 11]

[Adresse 11]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Maître Frédéric SANTINI de la SCP C R T D ET ASSOCIES, avocat postulant et plaidant, au barreau de HAUTS-DE-SEINE, vestiaire : 713

INTIMES

Société CIMSOL

Ayant son siège [Adresse 10]

[Adresse 10]

[Adresse 10]

prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Assignée à tiers présent à domicile

INTIME DEFAILLANT

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 786 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 18 Novembre 2019 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Anna MANES, président et Madame Pascale CARIOU, conseiller.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Anna MANES, Président,

Madame Laurence ABGRALL, Président,

Madame Pascale CARIOU, Conseiller,

Greffier, lors des débats : Madame Françoise DUCAMIN,

Exposé du litige

FAITS ET PROCEDURE,

La société Marignan Elysée, venant aux droits de la société Rueil Castellina, a fait édifier en qualité de maître d'ouvrage un ensemble immobilier à [Adresse 7].

Cette résidence dénommée Castellina Parc comporte 128 logements répartis en 8 bâtiments à usage d'habitation (type R+4 avec sous-sol) et 6 maisons individuelles.

Sont en particulier intervenus à l'opération de construction :

- la société SNSH, devenue Eiffage construction Val de seine, entreprise générale, assurée par la société Mutuelle d'Assurance du bâtiment et des travaux publics (ci-après 'la SMABTP'),
- M. [B] [F], chargé d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète, assuré par la société mutuelle des architectes français (ci-après 'la MAF'),
- la société Cimsol, en qualité de sous-traitant de la société SNSH, chargée du lot carrelage-faïence, assurée auprès de la société Mutuelle d'assurance des artisans de France Assurances (ci-après 'la MAAF').

Pour les besoins de l'opération, le maître d'ouvrage a souscrit auprès de la société AXA France IARD une assurance dommage-ouvrage (police n°1800541004) et constructeur non réalisateur (ci-après 'CNR').

Le chantier a été déclaré ouvert le 11 décembre 2001.

Les lots ont été vendus en état futur d'achèvement et un syndicat des copropriétaires a été constitué ; l'état descriptif de division et le règlement de copropriété ont été dressés le 20 juin 2002, règlement de copropriété rectifié le 16 octobre 2002.

Suivant procès-verbaux des 26 novembre 2003, 4 décembre 2003, 11 décembre 2003 et 3 mai 2004, les travaux ont été réceptionnés avec réserves.

Le syndicat des copropriétaires se plaignant de l'existence de divers désordres affectant les façades, les balcons et les caves des immeubles a fait réaliser un audit par la société Qualiconsult qui a rendu un rapport le 9 novembre 2009.

Par lettre du 23 décembre 2009, le syndicat des copropriétaires a fait une déclaration de sinistre auprès de la société AXA France IARD, assureur dommage-ouvrage qui a diligenté une expertise amiable.

Par lettre du 12 février 2010, la société AXA France IARD a refusé sa garantie.

Le syndicat des copropriétaires a obtenu la désignation de M. [X] en qualité d'expert judiciaire, par ordonnance du juge des référés rendue le 21 octobre 2010, remplacé par Mme [K], par ordonnance du 18 novembre 2010. Les opérations d'expertise ont été étendues et rendues communes à l'ensemble des intervenants et leurs assureurs par ordonnance du 8 mars 2011.

Par lettre du 14 septembre 2011, le syndicat des copropriétaires a fait une nouvelle déclaration de sinistre à la société AXA France IARD, assureur dommages-ouvrages, en raison de l'apparition d'algues rouges en façade des bâtiments de la résidence.

Par ordonnance du 15 mai 2012, le juge des référés, à la demande du syndicat des copropriétaires, a étendu la mission de l'expert à ces désordres.

Par actes délivrés les 18, 19, 26, 30, 31 octobre 2012, 6 et 7 novembre 2012,

le syndicat des copropriétaires a fait assigner, en particulier, la société AXA France IARD, la

société Eiffage construction Val-de-Seine venant aux droits de la société SNSH, la SMABTP, M. [B] [F], la MAF, la société Marignan Elysée, venant aux droits de la société Rueil Castellina, la société Cimsol et son assureur la société MAAF assurances, devant le tribunal de grande instance de Nanterre du 30 mai 2017, en indemnisation.

Par ordonnance du 21 février 2013, le juge de la mise en état a ordonné le sursis à statuer et le retrait du rôle de l'affaire dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

Le 5 février 2014, l'expert a clos son rapport.

Par acte du 25 novembre 2014, la société Marignan Elysée a fait assigner la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommage-ouvrage et constructeur non réalisateur.

Par ordonnance du 7 avril 2015, ce dossier a été joint à l'affaire principale.

Par jugement du 30 mai 2017, le tribunal de grande instance de Nanterre a :

Vu l'article 122 du code de procédure civile,

Vu l'article 68 du code de procédure civile,

Vu les articles 2044 et suivants du code de procédure civile,

- Dit les demandes formées par le syndicat des copropriétaires et par la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F] et la MAF à l'encontre de la société Cimsol irrecevables.

- Dit les demandes formées au titre des désordres relatifs à l'humidité et à l'étanchéité balcons D02, D13, D22, D23, D32, D33, B11, B33, B42, F11, F12, A01, A11, A21, C23 et au désordre d'humidité affectant les caves irrecevables à l'encontre de la société Marignan Elysée et de la société Eiffage construction tertiaire.

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les articles 1134 et 1147 anciens du code civil,

Vu l'article 1382 ancien du code civil,

Vu l'article L. 121-12 du code des assurances,

Vu l'article L.124-3 alinéa 1er du code des assurances,

Vu l'article L.242-1 du code des assurances,

- Condamné in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommage-ouvrage, M. [F] et la société Eiffage construction Val-de-Marne à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 1.200 euros HT avec TVA au taux en vigueur au jour du jugement, actualisée au jour du jugement sur l'indice BT01 du coût de la construction à compter du mois de février 2014, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre de 10 % du montant HT des travaux.

- Condamné la MAF et la SMABTP à garantir leurs assurés respectifs, M. [F] et la société Eiffage construction tertiaire de la condamnation ainsi prononcée contre elle.

- Condamné in solidum la société Eiffage construction tertiaire garantie par la SMABTP et M. [F] garanti par la MAF à garantir la société AXA France IARD de la condamnation prononcée à son encontre à ce titre.

- Condamné M. [F] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 33.200 euros HT, in solidum avec la société Eiffage construction tertiaire dans la limite concernant cette dernière de la somme de 25. 375 euros HT au titre des infiltrations en sous-face de balcon, en provenance des balcons supérieurs au droit de l'avaloir (désordre A1).

- Condamné M. [F] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 25.950 euros HT, in solidum avec la société Eiffage construction tertiaire dans la limite concernant cette dernière de la somme de 20.675 euros HT au titre des infiltrations en sous face de balcon à la jonction plancher préfabriqué-mur bahuts préfabriqués (désordre A2),

- Condamné M. [F] à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 2.200 euros HT, in solidum avec la société Eiffage construction tertiaire dans la limite concernant cette dernière de la somme de 1.650 euros HT au titre des joints de calfeutrement et joints de dilatations (désordre A3),

- Condamné in solidum M. [F] et la société Eiffage construction tertiaire à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 14.660 euros HT au titre de la coulure sur façade du bâtiment 4 (B) et du bâtiment 8 (D) en partie haute (désordre B),

- Dit que ces condamnations seront assorties de la TVA au jour du jugement et actualisée au jour du jugement sur l'indice B.T.01 de la construction du mois de février 2014,

- Condamné in solidum M. [F] et la société Eiffage construction tertiaire à payer au syndicat des copropriétaires les frais de maîtrise d'oeuvre à hauteur de 10 % du montant des travaux de reprise,

- Condamné la MAF et la SMABTP à garantir leurs assurés respectifs, M. [F] et la société Eiffage construction tertiaire, des condamnations ainsi prononcées contre elle, dans les limites contractuelles de leurs polices,

- Débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande relatives aux salissures des façades et à la présence d'algues rouges (désordre C) et à la ventilation des caves (désordre D),

- Débouté les parties de leurs demandes formées à l'encontre de la société MAAF assurances,

- Fixé le partage de responsabilité entre les intervenants ainsi :

* pour la société Eiffage construction tertiaire garantie par la SMABTP : 90%,

* pour M. [F] garanti par la MAF : 10 %,

- Dit que dans leurs recours entre eux, les intervenants responsables et leurs assureurs respectifs en la cause seront garantis des condamnations prononcées à leur encontre en principal, intérêts et frais, à proportion du partage de responsabilité ainsi fixé,

Vu les articles 515, 695 et suivants et 700 du code de procédure civile,

- Condamné in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, en sa qualité d'assureur dommage-ouvrage, la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF à payer à au syndicat des copropriétaires la somme de 8 000 euros en indemnisation de ses frais irrépétibles,

- Condamné in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, en sa qualité d'assureur dommage ouvrage, la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF à payer à la société MAAF assurances la somme de 2.500 euros en indemnisation de ses frais irrépétibles,

- Condamné in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, en sa qualité d'assureur dommage ouvrage, la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF aux dépens de l'instance, qui comprendront les frais d'expertise, et a autorisé les avocats de la cause qui en ont fait la demande à recouvrer directement ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans en avoir reçu provision,

- Ordonné l'exécution provisoire.

Par déclaration du 27 juin 2017, la SMABTP et la société Eiffage construction tertiaire ont interjeté appel de cette décision à l'encontre de la société Cimsol (procédure enregistrée sous le numéro de répertoire général (RG) 17/4880).

Par déclaration du 17 juillet 2017, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette décision à l'encontre de la société Eiffage construction résidentiel, anciennement dénommée Eiffage construction Val-de-Seine, la SMABTP, M. [F], la MAF, la société Marignan Elysée, la société Axa France IARD (procédure enregistrée sous le numéro de RG 17/5456).

Par ordonnance du 23 octobre 2018, les procédures inscrites au RG sous les n° 17/05456 et n°17/04880 ont été jointes et l'instruction de ces affaires s'est poursuivie sous le numéro de RG 17/04880.

La société Marignan Ellysée a fait assigner en appel provoqué la société Cimsol et la MAAF.

Moyens

Par leurs dernières conclusions signifiées le 8 avril 2019, la SMABTP, la société Eiffage construction tertiaire, venant aux droits d'Eiffage construction Val de Seine, et la société Eiffage Construction Résidentiel invitent cette cour, au visa des dispositions des 1147 et 1382 anciens du code civil, L. 124-3 du code des assurances, 68 et 564 du code de procédure civile, à :

A titre principal

-Constater que l'entité concernée par la présente procédure est Eiffage construction tertiaire, laquelle vient aux droits de la société Eiffage construction Val-de-Seine, venant elle-même aux droits de la société SNSH,

-Mettre la société Eiffage construction résidentiel hors de cause,

-Constater qu'un protocole d'accord valant renonciation à tout recours a été régularisé en 2006 par le syndicat des copropriétaires, concernant notamment le traitement de l'étanchéité et des infiltrations des balcons et terrasses de l'ensemble des bâtiments ainsi que l'humidité ressentie dans les caves,

En conséquence,

-Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires,

-Constater que les appels en garantie formés par M. [F] et la MAF constituent des prétentions nouvelles et les déclarer irrecevables,

A titre subsidiaire

-Constater que :

*les désordres allégués sont purement esthétiques et ne sont pas généralisés,

*la société Eiffage construction tertiaire n'a eu aucun rôle déterminant dans la survenance des désordres allégués, qui ne concernent que la conception ou des lots sous- traités,

*l'expert n'impute aucune faute à la société Eiffage construction tertiaire,

*seule la réclamation A3 serait susceptible de concerner partiellement la société Eiffage construction tertiaire.

-Dire et juger qu'aucune demande de condamnation ne saurait être valablement formée à leur encontre.

-Débouter, en conséquence, le syndicat des copropriétaires ainsi que tout autre défendeur en garantie de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions pour le surplus.

En toute hypothèse,

- Dire et juger que :

*seul le coût des travaux strictement nécessaires tel qu'il est retenu par l'expert judiciaire peut faire l'objet d'une demande de condamnation,

*les demandes disproportionnées formulées par le syndicat des copropriétaires ne sont fondées ni dans leur principe, ni dans leur montant,

*la SMABTP ne pourra, en toute hypothèse, être tenue au-delà des limites de sa police.

-Constater la régularité de la signification des conclusions de la société Eiffage construction tertiaire à l'encontre de la société Cimsol par la société civile professionnelle Robert.

En conséquence,

-Déclarer recevable leur demande d'appel en garantie à l'encontre de la société Cimsol.

-Condamner la société Cimsol, sous-traitant en charge du lot carrelage/faïence, à les relever et les garantir des condamnations qui viendraient à être prononcées à leur encontre concernant les infiltrations au droit des balcons, au droit des avaloirs et à la jonction plancher préfabriqué-murs bahuts préfabriqués (A1 et A2),

-Condamner M. [F], maître d'oeuvre, sous garantie de son assureur la MAF les relever et les garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre dans le cadre du présent litige.

-Condamner le syndicat des copropriétaires ou tout succombant à leur payer la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ses dernières conclusions signifiées le 4 février 2019, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 7], dénommé 'Castellina Parc' demande à cette cour, au visa des dispositions des articles 1147 ancien, 1382 ancien et 1792 et suivants du code civil, de :

-Réformer le jugement entrepris en ce qu'il dit les demandes formées au titre des désordres relatifs à l'humidité et à l'étanchéité des balcons D02, D13, D22, D23, D32, D33, E11, B33, E42, F11, F12, A01, A11, A21, C23 et au désordre d'humidité affectant les caves irrecevables à l'encontre de la société Marignan Elysée et de la société Eiffage construction tertiaire.

-Réformer le jugement entrepris en ce qu'il ne condamne la société Eiffage construction tertiaire que dans la limite de 25.375 euros HT au titre des infiltrations en sous-face de balcon, en provenance des balcons supérieurs au droit de l'avaloir (désordre A1).

-Réformer le jugement entrepris en ce qu'il ne condamne la société Eiffage construction tertiaire que dans la limite de 20.675 euros HT au titre des infiltrations en sous-face de balcon, à la jonction plancher préfabriqué - murs bahuts préfabriqués (désordre A2).

-Réformer le jugement entrepris en ce qu'il ne condamne la société Eiffage construction tertiaire que dans la limite de 1.650 euros HT au titre des joints de calfeutrement et joints de dilatations (désordre A3).

-Réformer le jugement en ce qu'il le déboute de ses demandes relatives aux salissures des façades et à la présence d'algues rouges (désordre C) et à la ventilation des caves (désordre D).

Statuant à nouveau,

-Condamner solidairement les sociétés Eiffage construction résidentiel et Eiffage construction tertiaire in solidum avec la SMABTP, M. [F], la MAF, à lui payer la somme de 256.710 euros HT au titre de l'ensemble des désordres affectant les balcons assortie de la TVA au taux en vigueur au jour de l'arrêt à intervenir outre actualisation selon la variation de l'indice BT01 entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et l'arrêt à intervenir, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Subsidiairement, confirmer le jugement en ce qu'il condamne in solidum la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF à lui payer la somme de 61.350 euros HT au titre de l'ensemble des désordres affectant les balcons, assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du jugement outre actualisation selon la variation de l'indice BT01 entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du jugement, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Condamner in solidum la société Marignan Elysée, M. [F] et la MAF à lui payer la somme de 352.227,34 euros HT au titre des salissures des façades sur l'ensemble des bâtiments et présence d'algues rouges nécessitant un ravalement complet, assortie de la TVA au taux en vigueur au jour de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Condamner in solidum la société Marignan Elysée, M. [F] et la MAF à lui payer la somme de 412.764 euros HT au titre des protections des gardes corps et acrotères, assortie de la TVA au taux en vigueur au jour de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Condamner in solidum la société Marignan Elysée, M. [F] et la MAF à lui payer la somme de 5.075,75 euros HT au titre des désordres affectant les caves, assortie de la TVA au taux en vigueur au jour de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il condamne in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommage ouvrage, M. [F], garanti par la MAF, et la société Eiffage construction tertiaire garantie par la SMABTP à lui payer la somme de 1.200 euros HT au titre du défaut affectant l'appartement de M. et Mme [C], assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du jugement outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du jugement, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il condamne in solidum M. [F], garanti par la MAF, la société Eiffage construction tertiaire, garantie par la SMABTP, à lui payer la somme de 14.660 euros HT au titre des désordres affectant la façade du bâtiment 4 et du bâtiment 8, assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du jugement outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du jugement, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

-Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il condamne in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommage-ouvrage, la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF à lui payer la somme de 8.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

-Condamner in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommage-ouvrage, la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF à lui payer la somme complémentaire de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

-Condamner in solidum la société Marignan Elysée, la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommage-ouvrage, la société Eiffage construction tertiaire, la SMABTP, M. [F], la MAF aux entiers dépens de l'instance comprenant les frais d'expertise, qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par ses dernières conclusions signifiées le 4 février 2019, la société Marignan Elysée invite cette cour, à titre principal au visa des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil, à titre subsidiaire, au fondement des articles 1134, 1142, 1147, et en outre, au visa des articles 1382, 1383 et 1792 et suivants du code civil et des articles L. 124-3, L. 241-1, L. 241-2, L. 242-1 et A. 243-1 du code des assurances, à :

A titre principal

-Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré irrecevables les demandes formées par le syndicat des

copropriétaires au titre des désordres relatifs à l'humidité et à l'étanchéité des balcons et au titre des désordres d'humidité affectant les caves à son encontre,

-Confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre des salissures des façades sur l'ensemble des bâtiments et à la présence d'algues rouges ainsi qu'aux désordres affectant les caves,

-Réformer le jugement entrepris en ce qu'il l'a condamnée in solidum avec la société AXA France IARD, M. [F] et la société Eiffage construction Résidentiel, à régler le montant des travaux de reprise des désordres de l'appartement des époux [C], ainsi qu'au paiement des honoraires de maîtrise d'oeuvre et en ce qu'il n'a pas retenu la garantie de la société Eiffage construction résidentiel, de son assureur la SMABTP et de celle d'AXA France IARD en sa qualité d'assureur constructeur non réalisateur,

-Réformer le jugement entrepris en toutes ses dispositions relatives aux condamnations prononcées à son encontre sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile au titre des dépens et plus précisément en ce qu'il l'a condamnée in solidum avec la société AXA France IARD, la société Eiffage construction résidentiel, la SMABTP, M. [F] et la MAF à payer :

* au syndicat des copropriétaires la somme de 8.000 euros au titre des frais irrépétibles,

* à la MAAF assurances, la somme de 2.500 euros au titre des frais irrépétibles,

* aux entiers dépens de l'instance (comprenant les frais d'expertise),

Ce faisant, statuant à nouveau :

A titre principal

-Dire et juger qu'elle ne peut être tenue au paiement du montant des travaux de reprise des désordres de l'appartement des époux [C] ni au paiement des honoraires de maîtrise d'oeuvre,

-Débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes à son encontre et notamment :

*de ses demandes concernant les désordres de l'appartement des époux [C] et ses conséquences,

*de ses demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile et au titre des dépens,

A titre subsidiaire

-Condamner la société Eiffage construction résidentiel, la SMABTP, son assureur, et la société AXA France IARD, tant en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage que constructeur non réalisateur, à la relever et à la garantir de la condamnation qui serait, le cas échéant, prononcée à son encontre, notamment au titre des désordres de l'appartement des époux [C] et des condamnations fondées sur l'article 700 du code de procédure civile et au titre des dépens.

A titre subsidiaire

-Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

A titre très subsidiaire, si par extraordinaire, la cour réformait le jugement entrepris et entrerait en voie de condamnation à son encontre :

-Dire et juger et déclarer la société AXA France IARD, tenue à garantie à son bénéfice, venant aux droits et obligations de la SCI Rueil Castellina, au titre de la police dommages ouvrage et constructeur non réalisateur, pour l'intégralité des réserves et/ou désordres déclarés, de nature décennale et visés dans le cadre de la présente instance et dans le rapport d'expertise,

-La dire et juger recevable et bien-fondée à appeler en garantie la société Cimsol et son assureur la MAAF assurances.

-Dire et juger irrecevable et infondée la demande de garantie subsidiaire formulée par M. [F] et la MAF à son encontre au titre des désordres relatifs aux salissures des façades sur l'ensemble des bâtiments et à la présence d'algues rouges.

En conséquence,

-Faire droit à ses appels provoqués à l'encontre de la société Cimsol de la MAAF assurances.

-Déclarer la société Cimsol et la MAAF assurances tenues à la relever et la garantir de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre.

-Débouter M. [F] et son assureur la MAF de leur demande de garantie subsidiaire à son encontre, au titre des désordres relatifs aux salissures des façades sur l'ensemble des bâtiments et à la présence d'algues rouges.

En toute hypothèse,

-Débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions.

-Condamner in solidum le syndicat des copropriétaires, la société AXA France IARD, la société Eiffage construction résidentiel, M. [F], la SMABTP et la MAF au paiement, à son bénéfice, de la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et 5aux entiers dépens qui seront recouverts conformément aux dispositions de l'article

699 du code de procédure civile.

Par leurs dernières conclusions signifiées le 4 février 2019, M. [F] et la MAF demandent à cette cour de :

-Confirmer la décision entreprise ayant rejeté les postes suivants :

*352.227,34 euros HT au titre de la reprise des salissures des façades et présence d'algues rouges (Désordre C),

*412.764 euros au titre de la protection des gardes corps et acrotères (rattaché au désordre C),

*5.075,75 euros au titre des désordres affectant les caves (Désordre D).

-Dire et juger que pour ces postes, l'expert judiciaire a retenu que la réglementation n'imposait pas la mise en oeuvre d'un ouvrage spécifique de protection, hormis pour remédier aux coulures sur les façades des bâtiments 4 et 8, en partie haute c'est-à-dire sur une zone limitée (Désordre B),

- Dire et juger que seule cette zone limitée a donné lieu à leur condamnation à hauteur de 14.660 euros HT (correspondant au traitement de la corniche face au fronton de ces bâtiments 4 et 8), condamnation qu'ils ont acceptée.

En conséquence,

-À l'exception de ce poste et de cette zone limitée, rejeter toute réclamation du syndicat des copropriétaires à hauteur de 352.227,34 euros HT mais également de 412.764 euros HT, a fortiori pour ce dernier poste non validé par l'expert et non retenu par les premiers juges.

-Rejeter également toute réclamation au titre des caves à hauteur de 5.075,75 euros, pour lesquelles l'expert judiciaire a clairement indiqué que 'la réglementation n'imposait pas de ventilation'.

Subsidiairement, si une condamnation était néanmoins prononcée pour ces postes,

-Les déclarer recevables et bien fondés, contrairement à ce qu'a estimé le tribunal, à solliciter la garantie de la société Marignan Elysée, maître d'ouvrage, lequel a manifestement réalisé une économie d'ouvrage, l'expert relevant que 'prévoir des couvertines aurait eu un impact sur le coût des travaux de manière générale ',

-Rejeter les appels incidents de la société Marignan Elysée et de la société Eiffage construction tertiaire et de la SMABTP.

-Réformer la décision entreprise s'agissant des autres postes relatifs aux infiltrations en balcons (désordres A1, A2, A3), retenir la responsabilité de la société Cimsol, chargée du lot carrelage/faïence et son assureur la MAAF.

En conséquence,

-Les déclarer recevables et bien fondés, pour les désordres A1, A2 A3, sur les dispositions de l'article 1241 du Code civil, à solliciter l'entière garantie de la société Cimsol et de la MAAF.

-Dire et juger, s'agissant de la MAF, que s'agissant de condamnations prononcées sur le fondement de la responsabilité contractuelle, elle sera déclarée recevable et bien fondée à opposer les limites contractuelles de franchise et de garantie résultant du contrat d'assurance souscrit par son adhérent.

-S'en remettre à l'appréciation de la cour concernant les demandes de confirmation du jugement formulées par la société AXA France IARD, de même que les appels en garantie formés à l'encontre de la société Eiffage construction tertiaire et son assureur la SMABTP par la société Marignan Elysée.

-Condamner le syndicat des copropriétaires à leur verser la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par ses dernières conclusions signifiées le 4 février 2019, la MAAF assurances invite cette cour à :

-Débouter la société Marignan Elysée de son appel provoqué ainsi que M. [F] et son assureur, la MAF, et tout autre appelant en garantie, de leurs demandes la visant.

-Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions.

-Condamner la société Marignan Elysée, M. [F] et son assureur la MAF à lui payer la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Par ses dernières conclusions signifiées le 8 avril 2019, la société AXA France IARD, ès-qualités d'assureur dommages-ouvrage/constructeur non réalisateur, demande à cette cour

de :

-Constater que le syndicat des copropriétaires sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris en ce qui concerne les condamnations prononcées à son encontre, ès-qualités d'assureur dommages-ouvrage.

-Statuer ce que de droit sur l'appel interjeté par le syndicat des copropriétaires.

-Déclarer irrecevable ou, à tout le moins infondée, la demande formée par le syndicat des copropriétaires à son encontre au titre de ses frais irrépétibles et des dépens d'appel, et, en conséquence, la rejeter.

-Débouter tous contestants aux présentes, et confirmer le jugement entrepris.

-Condamner le syndicat des copropriétaires ainsi que tout succombant à lui verser la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

-Condamner le syndicat des copropriétaires ainsi que tout succombant aux entiers dépens, qui seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par acte d'huissier de justice délivré le 28 août 2017 selon les modalités de l'article 655 du code de procédure civile (tiers présent à domicile), la SMABTP et la société Eiffage construction tertiaire ont fait signifier la déclaration d'appel à la société Cimsol.

Par acte d'huissier de justice délivré le 2 octobre 2017 selon les modalités de l'article 656 du code de procédure civile (en l'étude), la SMABTP et la société Eiffage construction tertiaire ont fait signifier leurs conclusions à la société Cimsol.

La société Cimsol n'ayant pas constitué avocat, compte tenu des modalités de délivrance de ces actes, le présent arrêt sera rendu par défaut.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 10 septembre 2019.

Motivation

SUR CE,

A titre liminaire,

La cour rappelle d'abord que l'article 954 du code de procédure civile oblige les parties à énoncer leurs prétentions dans le dispositif de leurs conclusions et que la cour ne statue que sur celles-ci.

Par prétention, il faut entendre une demande en justice tendant à ce qu'il soit tranché un point litigieux.

Par voie de conséquence, les 'dire et juger' et les 'constater' ne constituent pas des prétentions, mais en réalité des moyens qui ont leur place dans le corps des écritures, plus précisément dans la partie consacrée à l'examen des griefs formulés contre le jugement et à la discussion des prétentions et moyens, pas dans le dispositif.

La cour ne répondra de ce fait à de tels 'dire et juger' et 'constater' qu'à condition qu'ils viennent au soutien de la prétention formulée en appel et énoncée dans le dispositif des conclusions et, en tout état de cause, pas dans le dispositif de son arrêt, mais dans ses motifs.

Ensuite, l'article 954 oblige les parties à formuler expressément leurs prétentions dans le dispositif de leurs conclusions, la cour ne statuant que sur celles-ci. L'adverbe 'expressément' qualifie sans aucun doute possible une volonté clairement exprimée.

Une partie qui ne formulerait pas clairement ses demandes s'expose au risque d'une interprétation erronée de sa volonté tant par la cour que par ses adversaires.

A cet égard, il sera observé que M. [F] et la Maf, à titre subsidiaire, demandent à la cour de 'réformer la décision de première instance s'agissant des autres postes relatifs aux infiltrations en balcons (désordres A1, A2, A3), retenir la responsabilité de la Cimsol, chargée du lot carrelage/faïence et de son assureur la MAAF'.

La cour en déduit que, implicitement, ils poursuivent l'infirmité du jugement en ce qu'il les déclare irrecevables en leurs demandes dirigées contre la société Cimsol.

Enfin, l'article 954 impose aux parties de formuler expressément dans leurs conclusions d'appel les moyens de fait et de droit sur lesquels chacune de leurs prétentions est fondée avec indication pour chaque prétention des pièces invoquées.

Une partie qui, au soutien de chacune de ses prétentions, n'exposerait aucun moyen de fait et de droit rétention ne saurait prétendre sérieusement à ce qu'elle soit accueillie.

Or, s'agissant de la demande d'infirmité, à titre subsidiaire, par M. [F] et la Maf, susmentionnée, il sera indiqué que pour les déclarer irrecevables en leurs demandes, le tribunal a rappelé que la société Cimsol n'ayant pas constitué avocat, les demandes formées contre elle par une partie à l'instance devaient lui être régulièrement signifiées pour être recevables. Constatant que M. [F] et la Maf ne justifiaient pas avoir régulièrement signifié leurs demandes à la société Cimsol, il les a déclarés irrecevables en leurs demandes dirigées contre cette société.

Force est de constater que M. [F] et la Maf ne développent aucun moyen de droit ou de fait à l'encontre de cette motivation, en particulier, ils ne produisent pas l'acte de signification à cette société de leurs conclusions de première instance.

Par voie de conséquence, leurs demandes injustifiées ne sauraient prospérer et le jugement qui les déclare irrecevables

en leurs demandes dirigées contre la société Cimsol sera confirmé.

Sur les limites de l'appel,

Le tribunal a déclaré irrecevables les demandes et appels en garantie formées à l'encontre de la société Cimsol par la SMABTP et Eiffage construction tertiaire, le syndicat des copropriétaires, M. [F] et la MAF.

Le syndicat des copropriétaires ne poursuit pas l'infirmité du jugement de ce chef.

Le jugement en ce qu'il déclare irrecevable le syndicat des copropriétaires en ses demandes dirigées contre la société Cimsol est dès lors devenu irrévocable.

Les parties ne poursuivent pas l'infirmité du jugement en ce qu'il condamne in solidum M. [F], la société Eiffage Construction Tertiaire, sous la garantie de leurs assureurs respectifs, ce dans les limites et franchises des polices d'assurance, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 14.660 euros hors taxes au titre de la coulure sur façade du bâtiment 4 (B) et du bâtiment 8 (D) en partie haute (désordre B), outre les frais de maîtrise d'oeuvre à hauteur de 10 % du montant des travaux de reprise.

Le jugement est dès lors devenu irrévocable de ces chefs.

Les autres dispositions du jugement sont critiquées.

Après avoir statué sur la demande de mise hors de cause de la société Eiffage Construction Résidentiel, la cour examinera les différentes critiques conformément au plan suivi par le premier juge.

Sur la demande de mise hors de cause de la société Eiffage Construction Résidentiel

La SMABTP et la société Eiffage construction tertiaire, venant aux droits d'Eiffage construction Val de Seine, et la société Eiffage Construction Résidentiel soutiennent que c'est à tort que le syndicat des copropriétaires a indiqué que la société Eiffage Construction Résidentiel venait aux droits de la société Eiffage Construction Val de Seine alors que l'entité concernée par la présente procédure est la société Eiffage Construction Tertiaire, laquelle vient aux droits de la société Eiffage Construction Val de Seine, venant elle-même aux droits de la société SNSH, à la suite d'une transmission universelle de patrimoine de la société SNSH à la société Eiffage Construction Val de Seine le 27 novembre 2006 (pièce 5),

d'un changement de dénomination sociale d'Eiffage Construction Val de Seine en Eiffage Construction IDF Résidentiel et Fonctionnel le 31 décembre 2012 (pièce 6), puis d'un apport partiel d'actif de l'établissement de [Localité 12] au profit d'Eiffage Construction Tertiaire le 28 juin 2013 (pièce 7).

A l'audience de plaidoirie, invitées à se prononcer sur cette demande, leurs adversaires ne s'opposent pas à cette demande dès lors que leurs prétentions, qui seront retenues fondées par la cour d'appel, seront accueillies à l'encontre de la société Eiffage Construction Tertiaire.

Il apparaît des pièces produites que la société Eiffage construction tertiaire, venant aux droits d'Eiffage construction Val de Seine, elle-même venant aux droits de la société SNSH, est l'entité concernée par la présente procédure, pas la société Eiffage Construction Résidentiel.

Cette dernière sera dès lors mise hors de cause.

Sur la recevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires au titre des désordres relatifs à l'humidité et à l'étanchéité des balcons D02, D13, D22, D23, D32, D33, E11, B33, E42, F11, F12, A01, A11, A21, C23 et au désordre d'humidité affectant les caves dirigées contre la société Marignan Elysée et la société Eiffage construction tertiaire

Après avoir examiné les stipulations de l'acte dénommé 'transaction' signé entre le promoteur, l'entreprise générale et le syndicat des copropriétaires, le tribunal a estimé que la qualification de transaction, au sens des articles 2048, 2049 et 2052 du code civil, devait être retenue, que celle-ci avait autorité de chose jugée quant à son objet et que faute pour le syndicat de solliciter la résolution ou l'exécution forcée de celle-ci, il devait être déclaré irrecevable en ses demandes au titre des désordres relatifs à l'humidité et à l'étanchéité des balcons D02, D13, D22, D23, D32, D33, E11, B33, E42, F11, F12, A01, A11, A21, C23 et au désordre d'humidité affectant les caves dirigées contre la société Marignan Elysée et la société Eiffage construction tertiaire.

Il n'est pas contesté que le protocole d'accord tripartite concerne les mêmes désordres que ceux allégués par le syndicat des copropriétaires au titre des désordres relatifs à l'humidité et à l'étanchéité des balcons D02, D13, D22, D23, D32, D33, E11, B33, E42, F11, F12, A01, A11, A21, C23 et au désordre d'humidité affectant les caves.

Le syndicat des copropriétaires fait grief au jugement de le déclarer irrecevable en ses demandes susmentionnées alors que :

*la société Eiffage construction Val de Seine n'a pas respecté les termes du protocole d'accord comme l'a relevé l'expert judiciaire dans son rapport du 5 février 2014,

*le tribunal l'a admis, mais a considéré que la sanction de cette inexécution devait être recherchée dans les mécanismes du droit des contrats, la résolution ou l'exécution forcée sur le fondement de l'article 1184 du code civil,

*en statuant de la sorte, le tribunal n'a pas tiré les conséquences légales des ses propres constatations et a soulevé d'office un moyen de droit sans ordonner la réouverture des débats pour permettre aux parties de faire valoir leur position sur celui-ci.

Il fait valoir que la clause invoquée par la société Marignan Elysée figurant aux articles 1 et 2 du protocole ne trouve pas en l'espèce à s'appliquer.

En effet, selon lui, cette clause, qui ne concerne que la qualité des travaux et des prestations réalisées, suppose que les travaux de reprise aient été réalisés ce dont la société Eiffage Construction Tertiaire ne justifie pas en l'espèce.

Les adversaires du syndicat des copropriétaires demandent la confirmation du jugement de ce chef et soutiennent que les articles 1er et 3 du protocole rendent les demandes du syndicat de ce chef irrecevables.

C'est par de justes motifs, adoptés par cette cour, que le premier juge a retenu que l'acte signé entre le syndicat des copropriétaires, la SCI Rueil Castellina et la société SNSH, aux droits desquelles viennent désormais respectivement la société Marignan et la société Eiffage Construction Tertiaire, doit être qualifié de transaction au sens des articles 2048, 2049, 2052 du code civil, ayant autorité de chose jugée quant à son objet.

Aux termes de ce protocole transactionnel, une liste figurant en annexe 1, 'exhaustive et (qui) reprend l'intégralité des réserves et désordres restant à lever signifiée à la livraison des parties communes et/ou constatés postérieurement et arrêtés contradictoirement et de façon définitive par les parties en date du 3 mai 2005' a été établie.

Selon l'article 1er du protocole transactionnel, les travaux figurant sur cette liste à réaliser par la société SNSH et, pour certains, pris en charge conjointement par cette dernière et par la SCI Rueil Castellina, doivent donner lieu à l'issue de leur réalisation à 'l'établissement d'un constat de bonne fin contradictoire entre le syndicat des copropriétaires, la société SNSH et la SCI Rueil Castellina'.

L'article 1er ajoute que (souligné par la cour) 'A ce titre, en cas de litige concernant la qualité des reprises et prestations réalisées, les parties s'en remettent par avance et de façon définitive, en renonçant à toute contestation, à l'avis de l'Expert Monsieur [T]'.

Il résulte de ces stipulations que la procédure conventionnellement arrêtée entre les parties aux termes du protocole exigeait l'établissement d'un constat de bonne fin des travaux de reprises réalisés contradictoirement établi et, en cas de litige portant tant sur la qualité des reprises que sur les prestations réalisées, la saisine pour avis de l'expert, M. [T] qui donnerait son avis sur lequel les parties ont décidé de s'en remettre de façon définitive.

Il est patent que le syndicat des copropriétaires conteste tant la qualité des travaux que l'étendue des prestations réalisées.

Il lui revenait donc de saisir l'expert [T] pour avis, ce qu'il ne justifie pas avoir fait.

Il est tout aussi incontestable que ce protocole n'a été ni dénoncé ni annulé de sorte qu'il fait la loi des parties.

C'est donc exactement que le premier juge, appliquant les termes de l'accord, a déclaré irrecevable le syndicat des copropriétaires en ses demandes portant sur des désordres relevant du champ d'application de celui-ci.

Le jugement sera dès lors confirmé de ce chef.

Sur le défaut affectant l'appartement de M. et Mme [C] (désordre numéro A4)

Selon le tribunal, la fissuration importante de l'enduit sur le côté gauche en sortant du logement de M. et Mme [C] constitue un désordre de nature décennale, nécessitant une reprise dont le coût est évalué à 1.200 euros outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre.

Il a condamné in solidum la société Axa France IARD, ès qualités d'assureur dommages-ouvrages, la société Marignan Ellysée, en qualité de constructeur, M. [F], garanti par la MAF, et la société Eiffage Construction Tertiaire, garantie par la SMABTP, à verser au syndicat des copropriétaires cette somme.

Il a ensuite condamné in solidum la société Eiffage Construction Tertiaire, garantie par la SMABTP, M. [F], garanti par la MAF, à relever et garantir la société Axa France IARD de la condamnation prononcée contre elle.

La société Marignan Ellysée poursuit l'infirmité du jugement de ce chef et soutient qu'en sa qualité de constructeur non-réalisation, en l'absence de preuve d'une faute commise par elle, aucune condamnation in solidum avec le maître d'oeuvre et l'entreprise générale ne pourra être prononcée contre elle.

Elle ajoute que, sur le fondement de l'article 1792 du code civil, le tribunal ne pouvait que condamner son assureur CNR, soit la société Axa France IARD, la société Eiffage et son assureur, le maître d'oeuvre, M. [F], et son assureur, la MAF, à la relever et garantir indemne de toute condamnation de ce chef.

M. [F] et la MAF invitent la cour à rejeter tout appel incident de la société Marignan Elysée, de la société Eiffage et de son assureur, la SMABTP. Ils ne développent cependant aucun moyen relativement au désordre A4.

La société Eiffage Construction Tertiaire et son assureur ne concluent pas sur ce désordre.

Le syndicat des copropriétaires, la MAAF et la société Axa France IARD demandent la confirmation du jugement de ce chef.

C'est par d'exacts motifs que cette cour adopte et qui ne sont pas sérieusement critiqués par les parties, que le premier juge a retenu que le désordre constaté dans l'appartement de M. et Mme M. et Mme [C] (désordre n° A4) était de nature décennale.

En sa qualité de constructeur, la société Marignan Elysée doit sa garantie décennale au syndicat des copropriétaires au titre de ce désordre de sorte que c'est à tort qu'elle critique le jugement qui la condamne in solidum avec la société Axa France IARD, ès qualités d'assureur dommages-ouvrages, M. [F], maître d'oeuvre chargé d'une mission complète, et son assureur, la MAF, la société Eiffage Construction Tertiaire et son assureur, la SMABTP.

C'est cependant à bon droit qu'elle soutient que la société Axa France IARD, en sa qualité d'assureur CNR, lui devait sa garantie et que, dans leurs rapports entre eux, aucune faute n'étant caractérisée à son encontre, tant M. [F] que la société Eiffage Construction Tertiaire, entreprise générale, garantis par leurs assureurs respectifs, devaient être condamnés à la relever et garantir indemne de toutes condamnations de ce chef.

Le jugement a manifestement omis de statuer sur ces demandes. Cette erreur sera réparée dans le dispositif du présent arrêt.

Sur les infiltrations en sous-face de balcon, en provenance des balcons supérieurs au droit de l'avaloir (désordre A1)

Le tribunal a retenu que le désordre A1 n'engageait pas la responsabilité civile décennale des constructeurs, mais leur responsabilité civile contractuelle voire délictuelle.

Il a estimé que, contrairement aux allégations du syndicat, les désordres n'affectaient pas l'ensemble des balcons des

bâtiments, mais 13 seulement, à savoir ceux des appartements G12, G11, D13, D22, D42, C12, C32, D14, H03, A13, B21, C32 et D33 et que le coût de la réparation de ce désordre s'élevait à la somme de 33.200 euros HT.

Il a condamné M. [F], garanti par la MAF, et la société Eiffage Construction Tertiaire, sous la garantie de la SMABTP, cette dernière dans la limite de la somme de 25.375 euros hors taxes, au titre de ce désordre A1.

En raison de l'irrecevabilité partielle des demandes formées à l'encontre de la société Eiffage Construction Tertiaire (qui vient aux droits de la société SNSH) relativement aux désordres D13, D22 et D33, objet de la transaction, le tribunal a limité sa condamnation à la somme de 23.250 euros.

Le syndicat des copropriétaires poursuit l'infirmité du jugement 'en ce qu'il réduit les demandes à l'évaluation des travaux de reprise limitée par l'expert aux balcons visités lors des opérations d'expertise' alors que les non-conformités et mal façons constatées par l'expert judiciaire affectent l'ensemble des balcons de l'ensemble immobilier.

Il fonde ses demandes sur le rapport d'expertise, en ses pages 12 et 13, qui justifierait le bien-fondé de ses demandes. Selon lui, seuls quelques balcons et appartements auraient été visités par l'expert judiciaire, mais le désordre est généralisé à l'ensemble des balcons de sorte conformément au principe de la réparation intégrale du dommage, le quantum alloué ne pourra qu'être majoré.

M. [F] et la MAF poursuivent également la réformation du jugement de ce chef et prétendent que la faute résultant d'un défaut de diligence de l'architecte dans le suivi des travaux n'est pas démontrée.

Ils soutiennent que le coût de la reprise de ce désordre doit être laissé à la charge de la société Cimsol, sous la garantie de son assureur la MAAF.

La MAAF rétorque qu'elle assure la seule responsabilité civile décennale de la société Cimsol, que les désordres litigieux ne sont pas de nature décennale de sorte que sa garantie ne saurait être mobilisée.

En outre, elle rappelle qu'en raison d'un chantier d'un montant exceptionnel, non déclaré, sa police d'assurance ne trouve pas à s'appliquer.

Elle relève que M. [F] ne répond pas à ses arguments motivés.

Contrairement à ce que soutient le syndicat, l'expert judiciaire n'a pas retenu que l'ensemble des balcons de l'immeuble était affecté des désordres répertoriés A1, mais seulement 13 balcons des appartements G12, G11, D13, D22, D42, C12, C32, D14, H03, A13, B21, C32 et D33.

De plus, c'est exactement que le tribunal a retenu que le coût de la reprise de ces désordres s'élevait à la somme de 33.200 euros et limité la condamnation de la société Eiffage Construction Tertiaire à la somme de 23.250 euros en raison de l'irrecevabilité partielle des demandes formées à l'encontre de cette société relativement aux désordres D13, D22 et D33, objet de la transaction susmentionnée.

En outre, contrairement à ce que prétend M. [F], c'est à bon droit que le tribunal retient sa responsabilité dans la réalisation des désordres.

En effet, chargé d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète, tenu du suivi des travaux et à ce titre devant organiser et conduire les rendez-vous hebdomadaires de chantier, veiller à ce que la réalisation des ouvrages se fassent en conformité avec les pièces contractuelles, il se devait de visiter régulièrement le chantier et vérifier la bonne exécution des travaux par rapport aux pièces contractuelles.

Or, l'expert judiciaire relève que la cause du désordre d'infiltrations, réside dans une mauvaise exécution voire une absence de réalisation des joints autour de l'avaloir selon les recommandations techniques du fournisseur d'avaloir. Il ajoute que l'avaloir a été noyé dans la chape de béton recouverte de carrelage.

M. [F], qui prétend avoir satisfait à ses obligations de suivi de chantier, ne produit pourtant aucun compte rendu de chantier, aucun document permettant de démontrer qu'il a alerté l'entreprise générale et la société Cimsol sur la pose inappropriée de la chape et sur l'absence de joints autour de l'avaloir.

Le tribunal l'avait du reste relevé, mais force est de constater que, devant la cour, le maître d'oeuvre ne répond ni produit aucun document pour contredire les constatations de l'expert et les énonciations du jugement.

Comme le fait justement valoir la société MAAF, sa garantie ne saurait être mobilisée parce que les désordres ne sont pas de nature décennale.

Enfin, la condamnation de la société Cimsol ne saurait être prononcée dès lors que, pour les raisons précédemment énoncées, M. [F] et la MAF sont irrecevables en leurs demandes dirigées contre elle.

Il découle de l'ensemble des développements qui précède que les appels, tant principal qu'incidents, infondés, seront rejetés.

Le jugement sera dès lors confirmé de ces chefs.

Sur les infiltrations en sous-face de balcon, à la jonction plancher préfabriqué-mur bahuts préfabriqués (désordre A2), au titre des joints de calfeutrement et joints de dilatations (désordre A3)

Le syndicat des copropriétaires reproche au jugement d'avoir sous évalué le montant des travaux de reprise de ces deux désordres en validant la proposition de l'expert qui n'était qu'estimative alors qu'il avait versé aux débats un devis de la société SIRP du 25 juin 2015 chiffrant le coût des travaux de reprise préconisés par l'expert à la somme de 255.510 euros hors taxes pour l'ensemble des balcons de l'ensemble immobilier soit la somme de 194.400 euros hors taxes au titre du traitement des avaloirs et 61.110 euros hors taxes au titre du traitement des joints de calfeutremets et des joints de dilatation.

M. [F] et la MAF poursuivent également la réformation du jugement de ce chef et prétendent que la faute résultant d'un défaut de diligence de l'architecte dans le suivi des travaux n'est pas démontrée.

Ils soutiennent que le coût de la reprise de ce désordre doit être laissé à la charge de la société Cimsol, sous la garantie de son assureur la MAAF.

La MAAF rétorque qu'elle assure la seule responsabilité civile décennale de la société Cimsol, que les désordres litigieux ne sont pas de nature décennale de sorte que sa garantie ne saurait être mobilisée.

En outre, elle rappelle qu'en raison d'un chantier d'un montant exceptionnel, non déclaré, sa police d'assurance ne trouve pas à s'appliquer.

Elle relève que M. [F] ne développe aucun moyen en réponse.

Contrairement à ce que soutient le syndicat, l'expert judiciaire n'a pas retenu que l'ensemble des balcons de l'immeuble était affecté des désordres répertoriés A2 et A3, mais seulement, s'agissant des désordres A2, les appartements D33, F12, G22, G12, C12, C32, H12, A13, B21 et D11 et, s'agissant des désordres A3, les balcons G22, D33, D42, B33, E12, C32, D14 et H03 de sorte que le devis qu'il produit n'est pas pertinent pour justifier le bien-fondé de ses demandes.

De plus, c'est par d'exactes motifs adoptés par cette cour que le tribunal a retenu que le coût de la reprise de ces désordres s'élevait, respectivement, aux sommes de 25.950 euros hors taxes et 2.200 euros hors taxes et a limité la condamnation de la société Eiffage Construction Tertiaire aux sommes de 20.675 euros hors taxes et 1.650 euros hors taxes en raison de l'irrecevabilité partielle des demandes formées à l'encontre de cette société, par application de la transaction susmentionnée.

En outre, contrairement à ce que prétend M. [F], c'est à bon droit que le tribunal retient sa responsabilité dans la réalisation des désordres.

En effet, chargé d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète, tenu du suivi des travaux et à ce titre devant organiser et conduire les rendez-vous hebdomadaires de chantier, veiller à ce que la réalisation des ouvrages se fassent en conformité avec les pièces contractuelles, il se devait de visiter régulièrement le chantier et vérifier la bonne exécution des travaux par rapport aux pièces contractuelles.

Or, s'agissant du désordre A2, l'expert judiciaire relève que la cause des désordres réside dans la réalisation incorrecte du traitement des jonctions entre la dalle plancher et les murs bahuts et la dalle plancher-façade par la société Cimsol.

De même, s'agissant du désordre A3, l'expert judiciaire rappelle que les pièces du marché imposaient le traitement des joints de calfeutrement et de dilatation conformément aux articles 4.4, 5.4 et au DTU 20.1 maçonnerie et que, en l'espèce, ce traitement ne respecte pas ces dispositions contractuelles.

M. [F] qui prétend avoir satisfait à ses obligations de suivi de chantier ne produit pourtant aucun compte rendu de chantier, aucun document permettant de démontrer qu'il a effectivement procédé à un suivi régulier du chantier et vérifier la conformité des travaux réalisés avec les pièces contractuelles.

Le tribunal l'avait du reste relevé, mais force est de constater que, devant la cour, le maître d'oeuvre ne répond ni produit aucun document pour contredire les constatations de l'expert et les énonciations du jugement.

Comme le fait justement valoir la société MAAF, sa garantie ne saurait être mobilisée parce que les désordres ne sont pas de nature décennale.

Enfin, la condamnation de la société Cimsol ne saurait être prononcée dès lors que, pour les raisons précédemment énoncées, M. [F] et la MAF sont irrecevables en leurs demandes dirigées contre elle.

Il découle de l'ensemble des développements qui précède que, de ces chefs, les appels tant principal qu'incidents, infondés, seront rejetés.

Le jugement sera dès lors confirmé de ces chefs.

Sur les salissures de façades sur l'ensemble des bâtiments et présence d'algues rouges (désordre C)

Se fondant sur les dispositions de l'article 1147 ancien du code civil et, subsidiairement, 1382 devenu 1240 du code civil, le syndicat des copropriétaires recherche la condamnation de la société Marignan Elysée, de M. [F] et de la MAF au titre du désordre C susmentionné.

Il fait valoir que l'expert judiciaire a clairement caractérisé la faute du maître d'oeuvre qui n'a pas proposé au maître d'ouvrage la pose de couvertines au titre de son obligation de conseil, que le désordre trouve sa cause dans un problème, bien connu, de conception qui aurait pu être évité si l'architecte avait prévu ces ouvrages ou proposé leur réalisation.

Il relève que le tribunal a rejeté ses demandes au motif que le contrat de maîtrise d'oeuvre n'était pas produit aux débats et, de ce fait, qu'il n'était pas démontré que M. [F] avait été investi d'une mission complète tant de suivi des travaux que de conception de l'ouvrage de construction. Il observe que le contrat d'architecte versé aux débats enseigne que M. [F] a également été chargé de la conception de l'ouvrage et qu'il ne démontre pas avoir conseillé utilement le maître d'ouvrage de sorte que le désordre lui est imputable.

Il sollicite la condamnation de M. [F], sous la garantie de son assureur, et de la société Marignan à lui verser les sommes de 352.227,34 euros hors taxes au titre du ravalement des façades, montant proposé par l'expert judiciaire, et 412.764 euros au titre de la protection des gardes corps et acrotères.

M. [F] rétorque que l'expert a relevé que le concepteur avait prévu une modénature béton pour protéger les parties courantes et que 'cette solution s'avérait efficace, les façades ne présentant pas de salissures à l'exception des cas où les corniches sont mal assujetties au gros oeuvre et non protégées (désordres B)'.

Il souligne que ce désordre B est constitué par des coulures sur façades du bâtiment 4 et du bâtiment 8 en partie haute, c'est-à-dire sur une zone particulièrement limitée. A ce titre, il observe qu'un devis de 14.660 euros hors taxes

correspondant au traitement de la corniche face au fronton des bâtiments 4 et 8 a été validé par l'expert judiciaire et le tribunal l'a condamné à ce titre.

Il s'oppose à toute condamnation supplémentaire au titre du désordre C dans la mesure où l'expert retient lui-même que 'les règles de l'art n'imposent pas la mise en oeuvre d'une couverture sur les points saillants de la façade, les bandeaux étant eux-mêmes réalisés avec larmiers pour protéger celle-ci' et qu'il 'n'existait aucune réglementation préconisant un traitement préventif'.

Il soutient que l'expert s'est manifestement contredit en retenant néanmoins fondé le devis de travaux à hauteur de 355.227,34 euros pour remédier aux salissures et présence d'algues rouges.

En définitive, M. [F] et la Maf sollicitent la confirmation du jugement qui déboute le syndicat des copropriétaires de ce chef.

La société Marignan Elysée sollicite également la confirmation du jugement de ce chef et relève que sa responsabilité ne saurait être engagée sans démonstration préalable de sa faute prouvée qui aurait concouru à la réalisation des désordres.

Elle relève que le syndicat des copropriétaires n'énonce ni ne justifie l'existence d'un comportement fautif de sa part de nature à justifier sa condamnation.

Comme le relève fort justement la société Marignan Elysée, le désordre n'étant pas de nature décennale et le syndicat des copropriétaires recherchant la condamnation de cette société sur le fondement de la responsabilité contractuelle, subsidiairement de la responsabilité quasi délictuelle, il lui revient de caractériser sa faute en lien avec le désordre allégué.

Force est de constater que le syndicat des copropriétaires n'énonce ni ne justifie l'existence d'un comportement fautif de la part de la société Marignan Elysée de nature à justifier sa condamnation.

La demande du syndicat au titre du désordre C dirigée contre la société Marignan Elysée sera dès lors rejetée.

S'agissant de la responsabilité du maître d'oeuvre, la faute qui lui est reprochée par le syndicat des copropriétaires consiste à ne pas avoir conseillé utilement le maître d'ouvrage sur ce phénomène connu favorisant l'apparition des algues rouges. Selon le syndicat, ce désordre ne serait pas survenu si, respectant son devoir de conseil, M. [F] avait proposé au maître d'ouvrage la pose de couvertines.

Dans le cadre de sa mission de maître d'oeuvre pèse sur l'architecte un devoir de conseil et de mise en garde.

A cet égard, il convient de rappeler que l'architecte est un professionnel de la construction et dès lors qu'il est investi d'une mission complète de conception et de surveillance de l'exécution des travaux, il ne peut s'exonérer de son devoir de mise en garde des autres intervenants à l'acte de construire au motif que ceux-ci, également professionnels de la construction, n'auraient pas besoin de ces mises en garde.

Tenu d'une obligation générale de conseil, le maître d'oeuvre doit guider les choix de son client, attirer son attention sur les conséquences techniques de ceux-ci, sur la nécessité de réaliser certains ouvrages non prévus, mais indispensables pour atteindre le but recherché par son client.

En l'espèce, si l'expert judiciaire indique que ni les règles de l'art, ni la réglementation applicable n'imposent la mise en oeuvre de couvertines sur les points saillants de l'ouvrage, sur les bandeaux, il conclut cependant que (souligné par cette cour) 'les salissures sur les bandeaux, eux-mêmes destinés à protéger les façades, (en cela ils sont efficaces), sont la conséquence de l'absence de couvertines accompagnées de larmiers, qui auraient pu être posées au-dessus de ces bandeaux'.

L'expert judiciaire souligne que ce phénomène d'algues rouges est connu tout comme le moyen, sus-énoncé, de l'éviter. Pour en justifier, il annexe à son rapport la fiche 'Pathologie Enveloppes et revêtement extérieurs relative au micro-organisme en façades' communiquée par l'Agence Qualité Construction. Aux termes de ce document, il est recommandé aux constructeurs de 'limiter la création de zones propices à l'arrivée et au développement de ces micro-organismes', d'adopter dans la mesure du possible 'des choix architecturaux qui limitent les zones sensibles' et de 'porter attention aux points singuliers de la façade'.

L'expert judiciaire en conclut que le concepteur aurait pu prévoir la protection de ces modénatures par une couverture ce qu'il n'a pas fait.

Il ajoute que lors du ravalement des bandeaux en partie haute, les coulures saliront inévitablement les parties d'enduit situées au-dessous, d'où le montant élevé du ravalement des façades annoncé, soit la somme de 352.227,34 euros hors taxes.

M. [F] et la MAF ne produisent aucun élément de preuve qui viendrait contredire les constatations et énonciations de

l'expert judiciaire que la cour fera dès lors siennes.

En outre, ce phénomène étant connu, le maître d'oeuvre aurait dû soit proposer au maître d'ouvrage un projet architectural autre, soit l'aviser des conséquences de ce choix architectural ainsi retenu et lui conseiller la pose des couvertines susmentionnées.

Il lui revient de démontrer avoir satisfait à son devoir de conseil et de mise en garde.

Force est de constater qu'il est défaillant dans l'administration de cette preuve comme il l'est pour contredire l'évaluation faite par l'expert du coût du ravalement.

Il résulte enfin des développements qui précèdent, des productions et de la procédure que le manquement de l'architecte est directement à l'origine du désordre subi par le syndicat des copropriétaires au titre du désordre C.

La responsabilité du maître d'oeuvre étant établie, il sera condamné in solidum avec son assureur, la MAF, cette dernière dans les limites et franchises contractuelles, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 352.227,34 euros hors taxes au titre du ravalement des façades, ladite somme étant assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT01 entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du prononcé de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux, ses adversaires ne discutant pas ces demandes accessoires.

Contrairement à ce que se bornent à affirmer M. [F] et la MAF, sans preuve, il n'est nullement démontré que la société Marignan Elysée 'a manifestement réalisé une économie d'ouvrage en ne prévoyant pas la réalisation de couvertines (qui) aurait eu un impact sur le coût des travaux de manière générale'.

A cet égard, la cour observe que, contrairement aux allégations de M. [F] et de la MAF, l'expert ne dit pas que l'absence de ces éléments est la conséquence d'un choix économique du maître d'ouvrage, mais seulement que si ces éléments avaient été proposés par le maître d'oeuvre 'leur montant aurait été répercuté sur le coût global de l'opération' ce qui est différent.

En outre, l'expert propose de retenir la responsabilité du maître d'oeuvre qui aurait dû prévoir ces couvertines, pas celle du promoteur, constructeur non réalisateur.

Il convient de rappeler qu'en l'espèce le maître d'ouvrage n'est pas un professionnel de la construction et qu'il revenait à son maître d'oeuvre de le conseiller utilement. Ce n'est qu'à cette condition et devant le refus du maître d'ouvrage de

suivre ses conseils et mises en charge que le maître d'oeuvre aurait pu efficacement prétendre que ce dernier avait contribué à la réalisation du désordre C et obtenir ainsi sa garantie ou un partage de responsabilité.

La demande en garantie de la société Marignan Elysée formée par M. [F] et la MAF sera par voie de conséquence rejetée.

Il découle de l'ensemble des développements qui précède que le jugement en ce qu'il rejette la demande du syndicat des copropriétaires au titre du ravalement sera infirmé.

Le syndicat des copropriétaires réclame encore la somme de 412.764 HT au titre de la protection des gardes corps et acrotères, telle que prévue au devis de la société SIRP du 25 juin 2014, qui, selon lui, évitera que le désordre ne se reproduise trop rapidement après le ravalement.

Il rappelle qu'en page 62 de son rapport, l'expert judiciaire a approuvé le principe de la mise en oeuvre des couvertines, mais n'a pu se prononcer sur le coût de la réalisation de ces travaux en l'absence de production par le syndicat des copropriétaires de devis.

Le devis étant produit en pièce 14, il demande la condamnation in solidum de M. [F], la Maf et la société Marignan Elysée de ce chef.

M. [F] et la MAF demandent le rejet de cette prétention et réitèrent les arguments précédemment énoncés selon lesquels le maître d'oeuvre ne peut être tenu de mettre en garde le maître d'ouvrage des risques d'un ouvrage qui n'était pas réglementairement obligatoire.

Ils font en outre valoir qu'en cas de condamnation, la société Marignan Elysée devra être condamnée à les relever et garantir indemne.

Pour les raisons précédemment énoncées, les demandes du syndicat des copropriétaires, de M. [F] et de la MAF dirigées contre la société Marignan Elysée ne peuvent pas prospérer.

Il résulte des productions, en particulier du rapport d'expertise judiciaire, que les salissures de façades sur l'ensemble des bâtiments et présence d'algues rouges (désordre C) sont la conséquence de l'absence de couvertines accompagnées

de larmiers à poser au-dessus des bandeaux et qu'en l'absence de pose de ces éléments les désordres réapparaîtront rapidement après le ravalement.

L'existence d'un lien direct entre cette absence de couvertines et le dommage subi par le syndicat des copropriétaires à ce titre est donc établi.

Le maître d'oeuvre et son assureur ne fournissent aucun élément de preuve de nature à contredire les constatations et énonciations de l'expert judiciaire.

Ils ne discutent pas le devis produit par le syndicat des copropriétaires au titre de la pose de ces éléments de protection.

Par voie de conséquence, le préjudice étant établi par le syndicat des copropriétaires, comme le lien de causalité entre celui-ci et le manquement de l'architecte à son devoir de conseil et de mise en garde, il conviendra de le condamner in solidum avec son assureur, la MAF, cette dernière dans les limites et franchises contractuelles, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 412.764 euros HT au titre des protections des gardes corps et acrotères, ladite somme étant assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT01 entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du prononcé de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux, ses adversaires ne discutant pas ces demandes accessoires.

Sur la moisissure-ventilation des caves (désordre D)

Se fondant sur les dispositions de l'article 1147 ancien du code civil et, subsidiairement 1382 devenu 1240 du code civil, le syndicat des copropriétaires recherche la condamnation de la société Marignan Elysée, de M. [F] et de la MAF au titre du désordre D susmentionné.

Il fait valoir que l'expert judiciaire a indiqué, en page 63 de son rapport, avoir constaté la présence de moisissures et de traces de moisissures sur les portes résultant, en définitive, d'un problème de conception des caves.

Il relève que le tribunal a rejeté ses demandes au motif que le contrat de maîtrise d'oeuvre n'était pas produit aux débats de sorte qu'il n'était pas démontré que M. [F] avait été investi d'une mission complète tant dans de suivi des travaux que de conception de l'ouvrage de construction.

Le syndicat observe que le contrat d'architecte versé aux débats enseigne que M. [F] a également été chargé de la conception de l'ouvrage de sorte que sa responsabilité dans la réalisation du désordre et du préjudice en résultant pour

lui doit être retenue.

Il sollicite en conséquence la condamnation in solidum de M. [F], sous la garantie de son assureur, et de la société Marignan à lui verser la somme de 5.075,75 euros toutes taxes comprises en réparation de son préjudice pour la mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée et d'un déshumidificateur.

M. [F] et la MAF demandent la confirmation du jugement de ce chef et, subsidiairement en cas de condamnation, forment un appel en garantie à l'encontre de la société Marignan Elysée.

La société Marignan Elysée sollicite également la confirmation du jugement de ce chef et relève que sa responsabilité ne saurait être engagée sans démonstration préalable de sa faute prouvée qui aurait concouru à la réalisation des désordres.

Pour les raisons précédemment énoncées, les demandes du syndicat des copropriétaires, de M. [F] et de la MAF dirigées contre la société Marignan Elysée ne peuvent pas prospérer.

Il résulte des productions, en particulier du rapport d'expertise judiciaire, que les moisissures constatées sur les portes des caves (désordre D) sont la conséquence de l'insuffisance de balayage de l'air du fait de la disposition des entrées et sorties d'air. Selon l'expert judiciaire, la configuration des couloirs de caves en T ou en L aurait nécessité un soin particulier pour adapter les circulations d'air. Il ajoute que les retombées de poutres gênent en outre cette circulation.

Il retient que ce désordre est imputable au concepteur des caves, donc à M. [F], chargé d'une mission de maîtrise d'oeuvre complète.

L'existence d'un lien direct entre ce défaut de conception imputable au maître d'oeuvre et le dommage subi par le syndicat des copropriétaires à ce titre est donc établi.

Le maître d'oeuvre et son assureur ne fournissent aucun élément de preuve de nature à contredire les constatations et énonciations de l'expert judiciaire.

Ils ne discutent pas l'évaluation faite par l'expert judiciaire du coût de la réparation du désordre qui correspond aux demandes du syndicat des copropriétaires.

Il s'infère de ce qui précède que seront condamnés in solidum M. [F] et la MAF, cette dernière dans les limites et franchises contractuelles, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 5.075,75 euros HT au titre des désordres affectant les caves, assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT01 entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux, ses adversaires ne discutant pas ces demandes accessoires.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement en ses dispositions relatives aux frais irrépétibles et aux dépens.

L'équité commande d'allouer au syndicat des copropriétaires la somme supplémentaire de 5.000 euros au titre des frais qu'il a exposés en cause d'appel pour assurer sa défense.

M. [F] et la MAF seront condamnés in solidum au paiement de cette somme.

Il apparaît également équitable d'allouer à la MAAF Assurances la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Marignan Elysée, M. [F] et la Maf seront condamnés in solidum au paiement de cette somme.

Les autres demandes présentées au titre des frais irrépétibles seront rejetées.

M. [F] et la MAF, parties perdantes, supporteront les dépens d'appel qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par arrêt de défaut,

Dans les limites de l'appel,

Met hors de cause la société Eiffage Construction Résidentiel.

Dit que seule la société Eiffage construction tertiaire, venant aux droits d'Eiffage construction Val de Seine, elle-même venant aux droits de la société SNSH, est concernée par la présente procédure.

Infirmes le jugement en ses dispositions relatives aux salissures de façades sur l'ensemble des bâtiments et présence d'algues rouges (désordre C).

Infirmes le jugement en ses dispositions relatives aux désordres affectant les caves (désordre D).

Le confirme pour le surplus.

Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

Dit que la société Axa France IARD, en sa qualité d'assureur dommage-ouvrage et Constructeur Non Réalisateur (CNR), est condamnée in solidum avec la société Marignan Elysée, M. [F], sous la garantie de la mutuelle des architectes français (MAF), et la société Eiffage construction tertiaire, sous la garantie de la société Mutuelle d'Assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), à payer au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier situé [Adresse 7], dénommé 'Castellina Parc' (le syndicat des copropriétaires) la somme de 1.200 euros HT avec TVA au taux en vigueur au jour du jugement, actualisée au jour du jugement sur l'indice BT01 du coût de la construction à compter du mois de février 2014, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre de 10 % du montant HT des travaux, au titre du désordre A4 (affectant l'appartement de M. et Mme [C]).

Condamne in solidum la société Eiffage construction tertiaire, garantie par la SMABTP, et M. [F], garanti par la MAF, à garantir la société AXA France IARD, en sa qualité d'assureur dommage-ouvrage et Constructeur Non Réalisateur (CNR), et la société Marignan Elysée des condamnations prononcées à leur encontre au titre du désordre A4.

Condamne in solidum M. [F] et la société MAF, cette dernière conformément aux limites et franchises contractuelles, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 352.227,34 euros hors taxes au titre du ravalement des façades (désordre C), assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du prononcé de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

Condamne in solidum M. [F] et la société MAF, cette dernière conformément aux limites et franchises contractuelles, à verser au syndicat des copropriétaires la somme de 412.764 euros HT au titre des protections des gardes corps et acrotères (désordre C), ladite somme étant assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date du prononcé de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux.

Rejette les demandes du syndicat des copropriétaires au titre du désordre C dirigée contre la société Marignan Elysée

Rejette les demandes en garantie de M. [F] et la MAF à l'encontre de la société Marignan Elysée au titre du désordre C.

Condamne in solidum M. [F] et la MAF à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.075,75 euros HT au titre des désordres affectant les caves (désordre D), assortie de la TVA au taux en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt outre actualisation selon la variation de l'indice BT0I entre la date du rapport d'expertise du 5 février 2014 et la date de l'arrêt, outre les honoraires de maîtrise d'oeuvre s'élevant à 10 % HT du montant HT des travaux

Rejette les demandes du syndicat des copropriétaires et de M. [F] et la MAF à l'encontre de la société Marignan Elysée au titre du désordre D.

Condamne in solidum M. [F] et la MAF à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 5.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne in solidum la société Marignan Elysée, M. [F] et la Maf à payer à la société Mutuelle d'assurance des artisans de France Assurances (MAAF) la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Rejette toutes autres demandes.

Condamne in solidum M. [F] et la MAF aux dépens d'appel qui pourront être recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

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

-signé par Madame Anna MANES, Président et par Madame Françoise DUCAMIN, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER, Le PRÉSIDENT,

Décision de la Cour de cassation

Cour de cassation Troisième chambre civile 16 février 2022

[VOIR LA DÉCISION](#)

Les dates clés

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 16-02-2022](#)
- [Cour d'appel de Versailles 04 13-01-2020](#)