

Grosse + copie

délivrées le

à

COUR D'APPEL DE MONTPELLIER

1ère Chambre A

ARR'T DU 09 MAI 2018

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/00422

Décision déferée à la Cour : Jugement du 01 DECEMBRE 2014

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BEZIERS

N° RG 12/02442

APPELANTS :

Syndicat des copropriétaires LE GALOUBET

représenté par son syndic en exercice, la SARL CABALL IMMOBILIER Résidence IBIS - [Adresse 15] à [Localité 7])

[Localité 10]

SAS 3 SOLEILS

[Adresse 17]

[Localité 3]

SARL GBG LOISIRS à l'enseigne GRAND BLEU GESTION

[Adresse 12]

[Adresse 12]

[Localité 6]

tous trois représentés par Me Philippe NESE, avocat au barreau des PYRENEES-ORIENTALES

INTIMES :

Monsieur [J] [K]

[Adresse 8]

[Localité 5]

représenté par la SCP ARGELLIES APOLLIS, avocat au barreau de MONTPELLIER, postulant

et par Me Benjamin JEGOU substituant Me FRESET de la SCP AVOCARREDORT, avocat au barreau de BEZIERS, plaidant

SARL AQUASET

[Adresse 1]

[Localité 9]

représentée par Me Aude DARDAILLON de la SELARL CHABANNES SENMARTIN & Associés, avocat au barreau de MONTPELLIER, postulant

et par Me Julien FLANDIN, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

SMABTP Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (siège social [Adresse 2] à [Localité 14]) prise en son UG de [Localité 13] sise

Bureaux du Polygone

[Adresse 11]

[Localité 4]

représentée par la SCP ARGELLIES APOLLIS, avocat au barreau de MONTPELLIER, postulant

et par Me DEJARDIN de la SELARL GUILLET, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

ORDONNANCE DE CLÔTURE du 13 Février 2018

RÉVOCATION DE CLÔTURE et NOUVELLE CLÔTURE à l'audience le 6 Mars 2018

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 910 du Code de Procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 MARS 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Nadia BERGOUNIOU-GOURNAY, Présidente, chargée du rapport et Madame Caroline CHICLET, Conseiller

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

Madame Nadia BERGOUNIOU-GOURNAY, Présidente

Madame Caroline CHICLET, Conseiller

Madame Emmanuelle WACONGNE, Conseiller

Greffier, lors des débats : Madame Elisabeth RAMON

ARRET :

- contradictoire

- prononcé 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 Nadia BERGOUNIOU-GOURNAY, Présidente, et par Madame Elisabeth RAMON, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSE DU LITIGE':

La société «'Les Trois Soleils'» a fait construire une résidence de tourisme dans le Var à [Localité 16] sous la maîtrise d'uvre complète du bureau d'études [K] assuré auprès de la Compagnie SMABTP.

Cet ensemble immobilier comprend notamment une piscine dont la réalisation a été confiée à la SARL Aquaset aux termes d'un marché de travaux du 11 octobre 2007. Les travaux de réalisation de la piscine ont été réceptionnés sans réserve le 14 juin 2008 (l'ensemble de l'ouvrage a été réceptionné le 11 décembre 2008).

La résidence de tourisme est gérée par la SARL GBG Loisirs, à l'enseigne Grand Bleu Gestion.

Par lettres des 8 octobre 2009 et 8 octobre 2010, la société Veolia signalait à la SARL GBG Loisirs une consommation d'eau inhabituelle et des vérifications confirmaient l'existence d'une importante fuite au niveau des refoulements de la piscine.

La société 3 Soleils a déclaré le sinistre à la SMABTP, assureur de la SARL Aquaset et par courrier du 9 juillet 2010, cette société a missionné M. [I] en qualité d'expert. Ce dernier a attribué la fuite d'eau à un problème d'étanchéité des goulottes de débordement, à un défaut d'étanchéité sur le réseau d'aspiration de fond numéro 2 et à un défaut de collage sur le collecteur refoulement enterré.

La société 3 Soleils a fait réaliser les travaux de réparation en urgence, mais la SMABTP a refusé de prendre en charge le sinistre au motif que la SARL Aquaset n'aurait pas respecté les règles d'application du contrat, soit la déclaration

préalable du chantier et le coût d'une piscine inférieure à 100 000 euros HT.

Par acte du 6 août 2012, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Galoubet, la société 3 Soleils et la SARL GBG Loisirs ont assigné la société Aquaset, M. [K] et la SMABTP devant le tribunal de grande instance de Béziers sur le fondement de l'article 1792 du code civil en responsabilité et réparation des désordres.

Par jugement du 1er décembre 2014, le tribunal a :

Déclaré recevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Galoubet à [Localité 16] ;

Déclaré recevables les demandes de la société Les 3 Soleils ;

Déclaré irrecevables les demandes de la SARL GBG Loisirs ;

Déclaré opposable à tous les défendeurs le rapport d'expertise déposé par M. [I], expert de la compagnie d'assurances SMABTP ;

Déclaré décennalement responsables des désordres affectant la piscine de la copropriété Le Galoubet, la société Aquaset à concurrence de 80% et M. [K] à concurrence de 20% ;

En conséquence, condamné la société Aquaset à payer à la société 3 Soleils la somme de 28 252,80 euros au titre des travaux de réparation ;

Condamné solidairement M. [K] et la compagnie d'assurances SMABTP à payer à la société 3 Soleils la somme de 7 063 euros au titre des travaux de réparation ;

Débouté la société 3 Soleils de sa demande de dommages-intérêts ;

Débouté la société 3 Soleils de ses demandes à l'encontre de la compagnie SMABTP en qualité d'assureur de la responsabilité décennale de la SARL Aquaset ;

Dit que M. [K] supportera le montant de la franchise contractuelle ;

Condamné in solidum la société Aquaset, M. [K] et la compagnie SMABTP à payer à la société 3 soleils la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi que les entiers dépens qui seront distraits au profit de Maître Terrier, avocat, conformément à l'article 699 du code de procédure civile ;

Dit que dans les rapports entre eux la somme allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens seront supportés à concurrence de 80% par la société Aquaset et à concurrence de 20% par M. [K] et sa compagnie d'assurances.

Ordonné l'exécution provisoire.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Le Galoubet, la société 3 Soleils et la SARL GBG Loisirs ont

interjeté appel de ce jugement le 16 janvier 2015.

Vu les dernières conclusions des appelants remises au greffe le 12 février 2018,

Vu les conclusions d'appel incident de la société Aquaset remises au greffe le 7 février 2018 ;

Vu les conclusions de M. [K] remises au greffe le 25 janvier 2018 ;

Vu les conclusions de la SMABTP, en qualité d'assureur tant de la société Aquaset que de M. [K], remises au greffe le 22 février 2018' ;

Vu l'ordonnance de clôture du 6 mars 2018,

MOTIFS:

- Sur la demande fondée sur l'article 1792 du code civil :

Les travaux réalisés par la société Aquaset, sous la maîtrise d'œuvre de M. [K], tels que détaillés dans le devis du 4 octobre 2007 consistent notamment dans la démolition de l'arase de la piscine existante jusqu'au niveau du fond de la goulotte périphérique, et la fourniture et mise en place d'une piscine, modelée dans la mesure du possible aux normes et dimensions du terrassement existant, avec installation d'un escalier intérieur béton nord est pataugeoire et une goulotte de débordement périmétrique. Le montant du marché s'élève à la somme de 209'159,72 euros.

Ils ont fait l'objet d'une réception sans réserve le 14 juin 2008.

La piscine litigieuse a fonctionné normalement au cours de la première année de sa mise en service, les désordres étant apparus au cours de la deuxième année: la société Veolia Eau a en effet signalé par lettre du 8 octobre 2009 à la société

Grand Bleu Gestion, exploitante de l'ouvrage, une consommation inhabituelle d'eau.

L'expert [I], mandaté par la SMABTP, dont les opérations ont été diligentées au contradictoire de la SAS 3 Soleils et de la SARL Aquaset, estime que les désordres trouvent leur origine dans des défauts d'étanchéité des goulottes de débordement (défaut de scellement, fissures, perforations'). On constate également un défaut d'étanchéité sur le réseau d'aspiration de fond n° 2 et un défaut de collage sur le collecteur refoulement enterré. Ce faisant, l'expert a chiffré à la somme de 35 316 euros HT le coût des travaux de reprise.

Le rapport [I] a été soumis, au cours de la procédure, au débat contradictoire de l'ensemble des parties, et notamment de M. [K], qui n'était pas présent lors des opérations d'expertise. Les conclusions de ce rapport sont en outre confortées par un élément extrinsèque à savoir le compte rendu d'investigations de la société Hobby Sun du 2 décembre 2010, dont les conclusions rejoignent celles de M. [I], et qui a réalisé les travaux de reprise pour un montant de 40'287,98 euros TTC.

Les désordres entachant la piscine de la résidence de tourisme, en ce qu'ils consistent en un défaut d'étanchéité, proviennent non d'un vice de conception, mais d'un défaut d'exécution. Ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination et sont de nature décennale.

Les travaux ont été exécutés par la SARL Aquaset, sous la maîtrise d'uvre de M. [K], qui ont tous les deux la qualité de constructeurs et sont redevables de la garantie décennale, peu important, sur ce fondement, l'absence de caractérisation d'une faute dans l'exécution des travaux ou le suivi de ces derniers.

La SAS 3 Soleils, maître de l'ouvrage de l'opération et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier «Le Galoubet», représentant l'ensemble des copropriétaires et acquéreurs de lots de la résidence de tourisme, dont la piscine est une partie commune, sont recevables à agir à l'encontre des constructeurs sur le fondement de leur responsabilité décennale.

Il convient en conséquence de condamner la SARL Aquaset et M. [J] [K], in solidum, à payer à la SAS 3 Soleils la somme de 35 316 euros HT au titre des travaux de reprise.

Les désordres résultant de défauts d'exécution et dans une faible proportion d'un défaut de suivi de ces travaux, le partage de responsabilité entre les constructeurs doit être retenu, dans leurs rapports entre eux, à concurrence de 90 % pour la SARL Aquaset et de 10% pour M. [K].

En revanche, la SARL GBG Loisirs, exploitante du fonds de commerce constitué par la résidence de tourisme, n'a pas la qualité de maître d'ouvrage. Son action ne relève pas de la responsabilité décennale des constructeurs, et doit être déclarée irrecevable sur ce fondement.

- Sur la garantie des assureurs':

La SMABTP ne conteste pas devoir sa garantie à M. [J] [K]'; en revanche, elle conteste devoir sa garantie à la SARL Aquaset, au motif que cette dernière n'a pas respecté les règles d'application du contrat (déclaration préalable du chantier, coût de la piscine inférieur à 100'000 euros HT). Aucune des parties ne conteste en cause d'appel cette exclusion de garantie.

Il y a lieu en conséquence de condamner la SMABTP à relever et garantir M. [J] [K] des condamnations prononcées à son encontre à concurrence de 10 % du montant des travaux de reprises des désordres, à l'exception du montant de la franchise contractuelle restant à la charge de M. [K].

- Sur les demandes de la SAS «Grand Bleu», venant aux droits de la SARL GBG Loisirs'au titre des surconsommations d'eau :

La SAS Le Grand Bleu demande à titre subsidiaire la condamnation de la SARL Aquaset et de M. [K] à lui payer la somme de 50'142,21 euros au titre des surcoûts de consommation d'eau, sur le fondement des articles 1382 et 1383 anciens du code civil.

Selon l'article 565 du code de procédure civile, les prétentions ne sont pas nouvelles dès lors qu'elles tendent aux mêmes fins que celles soumises au premier juge même si leur fondement juridique est différent.

En première instance, la société GBG Loisirs demandait la condamnation de la SARL [K] et de M. [K] au paiement des surconsommations d'eau sur le fondement de l'article 1792 du code civil'; sa demande fondée subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 anciens du code civil, qui tend aux mêmes fins, est recevable en cause d'appel.

La SARL GBG Loisirs, aux droits de laquelle vient la SAS Grand Bleu a débuté son activité le 16 juin 2008'; elle a été immatriculée à cette date, au registre du commerce et des sociétés de Toulon'; son siège a été transféré dans le ressort du tribunal de commerce de Perpignan le 16 novembre 2011. Son activité consistait dans l'administration, la gestion et l'exploitation d'ensembles immobiliers para-hôteliers, d'ensembles résidentiels de tourisme, d'unités d'hébergement collectifs ainsi que tous commerces et activités de proximité liées à l'activité de loisirs, plein air, la fourniture de services touristiques.

Lors de la vente de chaque lot de la résidence de tourisme, l'acquéreur concluait un bail commercial de neuf ans avec la société GBG Loisirs par lequel elle lui confiait la gestion de son appartement. C'est également la société GBG Loisirs qui était abonnée auprès de la société Veolia et a réglé l'ensemble des factures d'eau de la résidence de tourisme. Elle est donc fondée à agir en réparation de son préjudice sur le fondement de la responsabilité délictuelle, à condition de

rapporter la preuve d'une faute de la SARL Aquaset et/ou de M. [K] dans l'exécution du contrat de louage d'ouvrage conclu avec la SAS 3 Soleils.

M. [K] a assuré la maîtrise d'œuvre des travaux de l'ensemble de la résidence, dont la piscine. L'appelante ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par ce dernier dans la direction des travaux, du seul fait de n'avoir pas décelé le caractère fuyard des goulottes de débordement, qui ne s'est en outre révélé que plus d'un an après la réception de la piscine. Il convient dès lors, d'écarter la responsabilité de M. [K] sur le fondement délictuel.

En revanche, la SARL Aquaset était redevable envers le maître de l'ouvrage d'une obligation de résultat consistant dans la livraison d'une piscine étanche. Le défaut d'étanchéité de la piscine est imputable à des manquements de la SARL Aquaset aux règles de l'art, lesquels sont fautifs. Sa responsabilité est en conséquence engagée envers la société GBG Loisirs, aux droits de laquelle vient la SAS Grand Bleu, au titre des surcoûts de consommation d'eau pour les saisons 2009 et 2010.

La SMABTP invoque les dispositions de l'article L2224-12-4 du code des collectivités territoriales, dans sa rédaction issue de l'article 2 de la loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, qui prévoit que l'abonné n'est pas tenu au paiement de la part de leur consommation excédant le double de la consommation moyenne. Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer à des surconsommations d'eau pour les années 2009 et 2010, qui ont été acquittées par l'abonnée, en l'occurrence la société GBG Loisirs.

La consommation d'eau de la résidence de tourisme, après exécution des travaux de reprise, s'est élevée à 23'453,37 euros pour l'année 2011; il y a lieu d'évaluer le surcoût de consommation d'eau, pour les années 2009 et 2010, aux montants qui excèdent cette somme, soit 32'118,50 euros pour l'année 2009 et 11'142,98 euros pour l'année 2010.

En conséquence, la SARL Aquaset sera condamnée à payer à la SAS Grand Bleu, venant aux droits de la société GBG Loisirs, la somme de 43 261,46 euros.

En revanche, pour l'année 2008, l'existence de surconsommation d'eau n'est pas établie.

- Sur l'article 700 du code de procédure civile':

Il serait en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des appelants les frais exposés non compris dans les dépens; il y a lieu de faire droit à leur demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile à concurrence d'une somme de 3'000euros.

En revanche, aucune considération d'équité ne commande qu'il soit fait application de ce même article au titre d'une quelconque des autres parties à l'instance.

PAR CES MOTIFS':

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort, par arrêt rendu par mise à disposition au greffe en application de l'article 451, alinéa 2 du code de procédure civile,

Infirme partiellement le jugement du tribunal de grande instance de Béziers du 1er décembre 2014.

Et, statuant de nouveau sur le tout pour une meilleure compréhension du litige.

Déclaré recevables les demandes du syndicat des copropriétaires de la résidence Le Galoubet à [Localité 16] fondées sur les dispositions de l'article 1792 du code civil ;

Déclare recevables les demandes de la société Les 3 Soleils fondées sur ce même article.

Déclare opposable à l'ensemble des parties le rapport d'expertise déposé par M. [I], expert de la compagnie d'assurances SMABTP ;

Dit et juge que les désordres entachant la piscine de la résidence de tourisme relèvent de la responsabilité décennale des constructeurs.

Condamne in solidum la SARL Aquaset et M. [K] à payer à la SAS 3 Soleils la somme de de 35 316 euros HT au titre des travaux de reprise, ladite somme devant être assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation en justice, avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil.

Dit que dans les rapports entre les parties, la responsabilité des désordres sera retenue à concurrence de 90% pour la SARL Aquaset et de 10% pour M. [J] [K].

Constate qu'en cause d'appel, aucune des parties ne conteste l'exclusion de garantie par la SMABTP des travaux exécutés par la SARL Aquaset.

Condamne la compagnie d'assurances SMABTP à relever et garantir M. [J] [K] du montant des condamnations prononcées à son encontre, dans la limite du pourcentage de responsabilité retenu.

Dit que M. [K] supportera le montant de la franchise contractuelle ;

Déclare recevable la demande de la SARL GBG Loisirs sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil.

Dit et juge que la SARL Aquaset, tenue envers la SAS 3 Soleils d'une obligation de résultat de livrer une piscine étanche, a commis des manquements contractuels de nature à engager sa responsabilité à l'encontre de la société GBG Loisirs sur le fondement délictuel.

Condamne la SARL Aquaset à payer à la SAS Grand Bleu, venant aux droits de la société GBG Loisirs, une somme de 43 261,46 euros au titre des surcoûts de consommation d'eau, ladite somme devant être assortie des intérêts au taux légal à compter de l'assignation en justice, avec capitalisation des intérêts en application de l'article 1154 du code civil.

Condamne in solidum la société Aquaset, M. [K] et la compagnie SMABTP à payer à la société 3 soleils, en cause d'appel, une somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, en sus de celle de 3'000 euros allouée en première instance.

Débouté les parties du surplus de leurs demandes.

Condamne in solidum la société Aquaset, M. [K] et la compagnie SMABTP aux entiers dépens de première instance et d'appel, dont distraction au profit de la SELARL Nese, avocat, dans les formes et conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

Dit que dans les rapports entre eux la somme allouée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et les dépens seront supportés à concurrence de 90% par la société Aquaset et à concurrence de 10% par M. [K] et sa compagnie d'assurances.

LE GREFFIER LA PRESIDENTE

NB