

24 janvier 2018  
Cour d'appel de Paris  
RG n° 15/05625

Pôle 4 - Chambre 5

Texte de la décision

**Entête**

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le :AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 - Chambre 5

ARRÊT DU 24 JANVIER 2018

(n° , 53 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/05625

Décision déferée à la Cour : Jugement du 19 Janvier 2015 -Tribunal de Grande Instance de PARIS - RG n° 10/10683

APPELANTES

SA GENERALI IARD , venant aux droits et obligations de LE CONTINENT prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 1]

[Adresse 1]

Représentée par : Me Marie-catherine VIGNES de la SCP GRV ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : L0010

Assistée par : Me Stéphanie LEPELIER de la SELAS CHEVALIER MARTY CORNE, avocat au barreau de PARIS, toque : R085

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU [Adresse 2] représenté par son Syndic, S.I.A. SOLUTIONS IMMOBILIERES  
ACTUELLES

dont le siège social est

[Adresse 3]

[Adresse 3]

N°SIRET : 801 874 793

Représentée par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

APPELANT ET INTIMÉ

INTIMES

Monsieur [T] [W]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représenté par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Madame [F] [Z] épouse [W]

[Adresse 4]

[Adresse 4]

Représentée par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Madame [K] [B] épouse [X]

[Adresse 5]

[Adresse 5]

Représentée par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Monsieur [X] [C]

[Adresse 2]

[Adresse 6]

Représenté par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Madame [I] [C]

[Adresse 2]

[Adresse 6]

Représentée par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Madame [N] [T] épouse [Q]

[Adresse 7]

[Adresse 7]

Représentée par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Monsieur [T] [Q]

[Adresse 7]

[Adresse 7]

Représenté par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Madame [B] [V]

[Adresse 8]

[Adresse 9]

Représentée par : Me Frédérique ETEVENARD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0065

Assistée par : Me Céline MAURY AARPI ROOM AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : J 152

Monsieur [A] [P]

[Adresse 10],

[Adresse 10]

[Adresse 10]

Représenté par : Me Pascale FLAURAUD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0090

Assisté par : Oz Rahsan VARGUN, avocat au barreau de PARIS, toque : A 474

M.A.F.-MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, assureur de Monsieur [P] , prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 9]

[Adresse 8]

Représentée par :Me Pascale FLAURAUD, avocat au barreau de PARIS, toque : K0090

Assisté par : Oz Rahsan VARGUN, avocat au barreau de PARIS, toque : A 474

COMPAGNIE D'ASSURANCES ALBINGIA, ès qualités d'assureur ' Dommages Ouvrage' et ' Constructeur non Réalisateur ' prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 11]

[Adresse 11]

Représentée par : Me Frédéric INGOLD de la SELARL INGOLD & THOMAS - AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B1055

Assistée par : Me Nadia AMAZOUZ de la SELAS CHETIVAUX SIMON, avocat au barreau de PARIS, toque : C 675

SAS TOP THERMIQUE PLOMBERIE (T.O.P.) prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 12]

[Adresse 12]

Représentée par : Me Sarra JOUGLA YGOUF, avocat au barreau de PARIS, toque : C0875

SMABTP prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 13]

[Adresse 13]

N° SIRET : 775 684 7644

Représentée par : Me Sarra JOUGLA YGOUF, avocat au barreau de PARIS, toque : C0875

SAS MT2I prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 14]

[Adresse 14]

N° SIRET : 351 986 47676

Représentée par : Me Sarra JOUGLA YGOUF, avocat au barreau de PARIS, toque : C0875

MAF (MUTUELLE DES ARCHITECTES DE FRANCE) Es qualités d'assureur de BATIPLUS.

[Adresse 15]

[Adresse 15]

Représentée par : Me Anne-marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

SA BATIPLUS prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 6]

[Adresse 6]

N° SIRET : 392 554 200

Représentée par : Me Anne-marie MAUPAS OUDINOT, avocat au barreau de PARIS, toque : B0653

SA CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 16]

[Adresse 16]

Représentée par : Me Véronique DE LA TAILLE de la SELARL RECAMIER AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : K0148

Assistée par : Me Thierry DUGAST, avocat au barreau de PARIS, toque : K 79

LA COMPAGNIE AXA FRANCE IARD en qualité d'assureur de la Société CEF, prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 17]

[Adresse 17]

Représentée par : Me Anne GRAPPOTTE-BENETREAU de la SCP GRAPPOTTE BENETREAU, avocats associés, avocat au barreau de PARIS, toque : K0111

Assistée par : Me Jean-Marc ZANATI , de la SCP COMOLET-MANDIN & ASSOCIÉS, avocat au barreau de PARIS, toque : P 435

SARL [Adresse 18] prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 10]

[Adresse 6]

N° SIRET : B 413 280 041

Représentée par : Me Jacques BELLICHACH, avocat au barreau de PARIS, toque : G0334

Assistée par : Me Hervé FRASSON-GORRET SELARL FRASSON-GORRE, avocat au barreau de PARIS, toque : D 2009

SAS PEINTURE SOL ET RAVALEMENT (PSR) prise en la personne de ses représentants légaux

[Adresse 19]

[Adresse 19]

Représentée par : Me Fabrice LEPEU de l'AARPI LP AVOCATS, avocat au barreau de PARIS, toque : B0404

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 21 Novembre 2017, en audience publique, devant la Cour composée de :

Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre

Madame Maryse LESAULT, conseillère

Madame Sophie MACÉ, conseillère

qui en ont délibéré,

Rapport ayant été fait oralement par Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre, conformément aux dispositions de l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : Madame Vidjaya DIVITY

ARRET :

- contradictoire

- prononcé publiquement par Madame Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre

- 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 Marie-Agnès CHAUMAZ, présidente de chambre et par Madame Vidjaya DIVITY, greffier présent lors

du prononcé.

## Exposé du litige

### FAITS, PROCÉDURE ET MOYENS DES PARTIES

Courant 1998/1999, la SARL [Adresse 18] a, en qualité de promoteur maître d'ouvrage, entrepris la réhabilitation de l'ensemble immobilier situé aux [Adresse 2].

Sont intervenus à l'acte de construire :

- M. [A] [P], en qualité d'architecte maître d'oeuvre, titulaire d'une mission de maîtrise d'uvre complète, assuré auprès de la MAF,
- la société BATIPLUS, assurée auprès de la MAF, en qualité de bureau de contrôle,
- la société CEF, assurée auprès de la société AXA FRANCE IARD, pour les lots gros oeuvre démolition, ravalement, étanchéité, charpente bois, couverture, menuiseries extérieures et intérieures, serrurerie et métallerie, cloisons, platerie, doublage, carrelage, faïence, moquette, parquet bois, revêtement sol souple, VRD, signalétique,
- la société PSR, assurée auprès de la compagnie LE CONTINENT aux droits et obligations de laquelle vient à présent la compagnie GENERALI IARD, pour les lots peintures, ravalement,
- la société MT2I, assurée auprès de la SMABTP, pour les lots électricité-courant faible et chauffage électrique,
- la société TOP, assurée auprès de la SMABTP, pour les lots plomberies sanitaires, ventilation mécanique, chauffage gaz,

Une police d'assurance Dommages-Ouvrage et Constructeur Non Réalisateur (dite CNR) a été souscrite auprès de la compagnie ALBINGIA.

La déclaration réglementaire d'ouverture de chantier a été déposée le 17 juin 1998.

La réception a été prononcée le 16 février 1999, avec des réserves qui ont été levées suivant procès-verbal du 1er mars 1999.

L'ensemble immobilier a été vendu en l'état futur d'achèvement par lots, puis soumis au régime de la copropriété.

Invoquant l'apparition de nombreux désordres affectant tant les parties communes que les espaces privatifs, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], ainsi qu'une vingtaine de copropriétaires ont sollicité du juge des référés du tribunal de grande instance de PARIS une mesure d'expertise.

Par ordonnance du 23 février 2001, M. [A] [K] a été désigné en qualité d'expert.

Par ordonnance du 16 juillet 2004, la mission de l'expert a été étendue à d'autres désordres.

Par assignation en date du 21 et 23 février 2003, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], ainsi que M. [T] [W], Mme [F] [D] [Z] épouse [W], M. [R] [R], M. [Y] [A], Mme [H] [U], Mme [K] [B] épouse [X], M. [P] [F], Mme [V] [S] veuve [I], M. [S] [D], Mme [V] [Y] épouse [D], Mme [E] [J] épouse [P], M. [G] [N], M. [X] [C], Mlle [I] [C], M. [T] [Q], Mme [N] [T] épouse [Q], La SCI ANEKINEKO, Mme [B] [V], M. [W] [G], Mme [D] [H] épouse [G], M. [Q] [O], Mme [L] [E] épouse [O], M. [Z] [L], Mme [C] [M] épouse [L], M. [J] [L], Mme [F] [P] épouse [L], M. [O] [H] et Mrne [M] [B] épouse [H] ont assigné au fond la SARL [Adresse 18] et la compagnie ALBINGIA devant le tribunal de grande instance de Paris, a'n d'obtenir l'indemnisation de leurs dommages.

Par acte d'huissier des 15 et 22 juillet 2003, la SARL [Adresse 18] a fait assigner en garantie M. [P], la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, la société PSR, son assureur LE CONTINENT, les sociétés MT2I et TOP et leur assureur la SMABTP.

Par acte d'huissier des 10, 11 et 12 septembre 2003, ALBINGIA a appelé en garantie M. [P], la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, la société PSR, son assureur LE CONTINENT, les sociétés MT2I et TOP et leur assureur la SMABTP.

Les instances ont été jointes devant le tribunal.

Par ordonnance en date du 7 février 2005, le juge de la mise en état a sursis à statuer sur l'ensemble des demandes dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise.

M. [A] [K] a déposé son rapport le 20 juin 2008.

Par acte du 6 novembre 2008, la compagnie ALBINGIA a régularisé la procédure à l'encontre de la MAF, en sa qualité d'assureur de M. [P].

Par ordonnance du 13 février 2012, constatant l'existence de contestations sérieuses au sens de l'article 771 du code de procédure civile, le juge de la mise en état a débouté le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires de leurs demandes provisionnelles.

Par jugement du 19 janvier 2015, le tribunal de grande instance de Paris a:

- mis la société MT2I et son assureur la SMABTP hors de cause,
- rejeté l'ensemble des moyens de nullité de l'assignation délivrée à la demande du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],
- rejeté l'ensemble des fins de non-recevoir tirées de la prescription,
- déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et des copropriétaires listés en premières pages de la décision à l'égard d'ALBINGIA en qualité d'assureur dommage ouvrages, s'agissant des désordres en parties privatives et des désordres affectant la loge,

I - Sur les désordres affectant les parties communes

1. Sur les désordres affectant les façades, pignons et corps de souche

- dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,
- dit que les désordres engagent la responsabilité de M. [P], la société BATIPLUS, la société CEF et la société PSR,
- dit que la garantie de son assureur la SA AXA FRANCE IARD est due dans les limites contractuelles de la police que sont les plafonds et franchises,
- condamné in solidum M. [P], son assureur la MAF, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 341 766.07 € HT,

- dit que cette somme doit être actualisée en fonction de l'évolution de l'indice BT01 entre le mois de mai 2003 et le présent jugement et majorée de la TVA applicable au jour du paiement,
  
- fixé la contribution à la dette de la manière suivante :

  - M. [P], garanti par la MAF : 30 %,
  - La société CEF, garantie par la société AXA FRANCE IARD : 50 %,
  - La société PSR, garantie par GENERALI : 20 %,
  - La société BATIPLUS, garantie par la MAF : 10 %,

  
- condamné la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI à garantir M. [P] et la MAF de la condamnation prononcée à leur encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI à garantir la société BATIPLUS et la MAF de la condamnation prononcée à leur encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné M. [P], la société BATIPLUS, leur assureur la MAF et la société PSR et GENERALI à garantir la société CEF de la condamnation prononcée à son encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné la société PSR, son assureur GENERALI, la société BATIPLUS, son assureur la MAF à garantir la SA AXA FRANCE IARD de la condamnation prononcée à son encontre dans les proportions susvisées,
  
- déclaré les assureurs bien fondés à opposer au tiers lésé les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative,
  
- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

## 2 - Sur les désordres affectant les halls et cages d'escalier

- dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,

- dit que les désordres engagent la responsabilité de M. [P], la société BATIPLUS, la société CEF et la société PSR,
  
- dit que la garantie de son assureur la SA AXA FRANCE IARD est due dans les limites contractuelles de la police que sont les plafonds et franchises,
  
- condamné in solidum M. [P], son assureur la MAF, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de de 133 416.20 € HT,
  
- dit que cette somme doit être actualisée en fonction de l'évolution de l'indice BT01 entre le mois de mai 2003 et le présent jugement et majorée de la TVA applicable au jour du paiement,
  
- fixé la contribution à la dette de la manière suivante :
  - M. [P], garanti par la MAF : 24 %,
  - La société CEF, garantie par la société AXA FRANCE IARD : 30 %,
  - La société PSR, garantie par GENERALI : 45 %,
  - La société BATIPLUS, garantie parla MAF : 1 %,
  
- condamné a société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI à garantir M. [P] et la MAF de la condamnation prononcée à leur encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI à garantir la société BATIPLUS et la MAF de la condamnation prononcée à leur encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné M. [P], la société BATIPLUS, leur assureur la MAF et la société PSR et GENERALI à garantir la société CEF de la condamnation prononcée à son encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné la société PSR, son assieur GENERALI, la société BATIPLUS, son assureur la MAF à garantir la SA AXA FRANCE IARD de la condamnation prononcée à son encontre dans les proportions susvisées,
  
- déclaré les assureurs bien fondés à opposer au tiers lésé les limites de leurs garanties que sont les plafonds et

franchises en matière d'assurance facultative,

- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

### 3 - Sur les désordres affectant les couvertures

- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de sa demande relative à la non-conformité de la toiture,

- dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,

- dit que les désordres engagent la responsabilité de la société CEF,

- dit que la garantie de son assureur la SA AXA FRANCE IARD est due dans les limites contractuelles de la police que sont les plafonds et franchises,

- condamné solidairement la société CEF et son assureur la SA AXA FRANCE IARD à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de de 4000 € HT,

- dit que cette somme doit être actualisée en fonction de l'évolution de l'indice BT01 entre le mois d'octobre 2003 et le présent jugement et majorée de la TVA applicable au jour du paiement,

- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

### 4 - Sur les désordres affectant les menuiseries

- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de sa demande,

### 5 - Sur les désordres affectant la loge et le local-poubelles

- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de sa demande,

## 6 - Sur les honoraires et frais annexes inhérents aux travaux réparatoires

- dit que les sommes susvisées seront majorées de :

- 8 % HT du montant HT des travaux outre TVA en vigueur au jour du paiement au titre des honoraires de maîtrise d'œuvre,

- 2.5 % au titre des honoraires du coordonnateur SPS et du contrôleur technique,

- 2 % au titre des honoraires du syndic,

- 2.26 % au titre de Passurance dorrinages ouvrage,

- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

## II - Sur les désordres affectant les parties privatives

### 1 - Sur les désordres consécutifs au dégât des eaux, à l'humidité, à la condensation et à l'état des menuiseries

- dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,

- dit que les désordres engagent la responsabilité de la société CEF,

- dit que la garantie de son assureur la SA AXA FRANCE LARD est due dans les limites contractuelles de la police que sont les plafonds et franchises,

- condamné solidairement la société CEF et son assureur la SA AXA FRANCE IARD à payer :

- aux consorts [H], la somme de 1 660 € HT,

- aux consorts [X], la somme de 1 681.15 € TTC au titre des travaux de reprise réalisés et payés et 1 239.82 € HT pour les prestations restant à exécuter,

- aux consorts [C] I[C], la somme de 945 € HT,
- aux consorts [A], la somme de 4 000 € HT,
- aux consorts [P], la somme de 189 € HT,
  
- dit que ces sommes seront, pour les montants HT, actualisées en fonction de l'évolution de l'indice BTO1 entre le mois d'octobre 2003 et le présent jugement et majorées de la TVA en vigueur au jour du paiement,
  
- déclaré les assureurs bien fondés à opposer au tiers lésé les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative,
  
- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

## 2 - Sur les désordres affectant les ouvrages de plomberie chauffage

- dit que les désordres ne revêtent pas un caractère déceimal,
  
- dit que les désordres engagent la responsabilité de la société TOP, M. [P] et la société BATIPLUS,
  
- condamné in solidum la société TOP, son assureur la SMABTP, M. [P], la société BATIPLUS et l'assureur de ces derniers, la MAF à payer :
- aux consorts [X], la somme de 3 671.74 € HT,
- aux consorts [C]/[C], la somme de 3 671.74 € HT,
- aux consorts [D], la somme de 956.22 € TTC,
  
- dit que ces sommes seront, pour les montants HT, actualisées en fonction de l'évolution de l'indice BTO1 entre le mois d'octobre 2003 et le présent jugement et majorées de de la TVA en vigueur au jour du paiement,
  
- dit que la contribution à la dette soit (sic) 'xée de la manière suivante :
- M. [P], garanti par la MAF : 10 %,

- La société TOP, garantie par la SMABTP : 80 %,
- La société BATIPLUS, garantie par la MAF : 10 %.
  
- condamné la société TOP et son assureur la SMABTP à garantir M. [P] et la MAF de la condamnation prononcée à leur encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné la société TOP et son assureur la SMABTP à garantir la société BATIPLUS et la MAF de la condamnation prononcée à leur encontre dans les proportions susvisées,
  
- condamné M. [P], la société BATIPLUS et leur assureur la MAF à garantir la société TOP et la SMABTP de la condamnation prononcée à son encontre dans les proportions susvisées,
  
- dit que les assureurs sont fondés à opposer au tiers lésé les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative,
  
- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

### 3 - Sur les désordres affectant les peintures

- dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,
- dit que les désordres engagent la responsabilité de la société PSR,
  
- condamné solidairement la société PSR et son assureur GENERALI, dans les limites de ses garanties que sont les plafonds et franchises, à payer :
  
- aux consorts [X], la somme de 567 € HT,
- aux consorts [C]/[C], la somme de 2 740 € HT,
- aux consorts [V], la somme de 1 134 € HT,
- aux consorts [A]/[W], la somme de 945 € HT,
- aux consorts [Q], la somme de 1 323 € HT,

- dit que ces sommes seront actualisées en fonction de l'évolution de l'indice BTO1 entre le mois d'octobre 2003 et le présent jugement et majorées de de la TVA en vigueur au jour du paiement,

- débouté les parties de leurs autres demandes s'agissant de ce poste de préjudice,

### III - Sur les autres demandes

- prononcé l'exécution provisoire,

- condamné in solidum M. [P], son assureur la MAF, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI, la société TOP et son assureur la SMABTP à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et aux copropriétaires indemnisés ci-dessus la somme de 20 000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamné in solidum M. [P], son assureur la MAF la société BATIPLUS, son assureur la MAF, la société CEF, son assureur la SA AXA FRANCE IARD, la société PSR et son assureur GENERALI la société TOP et son assureur la SMABTP aux dépens, en ce compris le coût de l'expertise,

- dit que la charge finale des condamnations prononcées au titre des dépens et des frais irrépétibles sera supportée par chacun des défendeurs condamnés au prorata des sommes incombant aux intéressés et effectivement payées après réparation entre eux,

- débouté les parties de leurs autres demandes,

- accordé le bénéfice des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile aux avocats en ayant fait la demande et pouvant y prétendre, et notamment à Maître [U] [U].

Par jugement rectificatif en date du 14 avril 2015, le tribunal de grande instance de Paris a:

- fait droit à la requête en rectification d'erreur matérielle ;

- rectifié le dispositif du jugement n°10/10683 rendu le 19 janvier 2015, s'agissant des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche, comme suit:

"Fixe la contribution à la dette de la manière suivante:

- M. [P], garanti par la MAF : 27,5 %,

- la société CEF, garantie par la société AXA FRANCE IARD :47,5 %,

- la société PSR, garantie par GENERALI : 17,5 %,

- la société BATIPLUS, garantie par la MAF: 7,5 %, "

- dit qu'il sera fait mention de cette décision sur la minute de ce jugement, ainsi que sur toutes les expéditions qui seront délivrées,

- mis les dépens à la charge du Trésor Public.

Par déclaration du 13 mars 2015, la SA GENERALI IARD a interjeté appel de cette décision en intimant le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] , la SOCIETE CEF, la MAF © MUTUELLES DES ARCHITECTES FRANCAIS es qualités d'assureur de M. [P], la MAF (MUTUELLE DES ARCHITECTES DE FRANCE) es qualités d'assureur de BATI PLUS, M. [T] [W], Madame [F] [W] née [Z], Madame [K] [X] née [B], M. [X] [C], Madame [I] [C], Madame [N] [Q] née [T], Madame [B] [V], la société [Adresse 18], la société ALBINGIA, M. [A] [P], la société PEINTURE SOL ET RAVALEMENT (PSR), la société BATI PLUS et M. [T] [Q] .

Cette instance a été enregistrée sous le numéro de RG 15/5625.

Par déclaration du 23 mars 2015, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] a interjeté appel du jugement du 19 janvier 2015 en intimant la SARL [Adresse 18], la SA ALBINGIA, M. [A] [P], la SA AXA FRANCE IARD, la SAS CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT, la SAS PEINTURE SOL ET RAVALEMENT (PSR), la compagnie GENERALI IARD, la SAS MT.2.I, la SAS TOP THERMIQUE PLOMBERIE (T.O.P.), la société SMABTP, la SA BATIPLUS, la société MAF - MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, ès qualités d'assureur de M. [P] et de la société BATIPLUS .

. Cette instance a été enregistrée sous le numéro de RG 15/6373.

Par déclaration du 6 mai 2015, le syndicat des copropriétaires DE L'IMMEUBLE SIS [Adresse 2], représenté par son syndic M. [U] [Y] a interjeté appel total des deux jugements en intimant la SA GENERALI IARD, la SARL [Adresse 18], la SA ALBINGIA, M. [A] [P], la SA AXA FRANCE IARD, ès qualités d'assureur de la société CEF, la SAS CEF ENTREPRISE GENERALE DE BATIMENT, la SAS PEINTURE SOL ET RAVALEMENT (PSR), la SAS MT.2.I, la SAS TOP THERMIQUE PLOMBERIE (T.O.P.), la société SMABTP, la SA BATIPLUS, la société MAF - MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, ès qualités d'assureur de M. [P] et de la société BATIPLUS .

Cette instance a été enregistrée sous le numéro de RG 15/11284.

Par ordonnance de jonction du 30 juin 2015, les procédures inscrites au rôle sous les numéros 15/05625 et 15/06373 sont jointes et se poursuivent sous le numéro 15/05625.

Par ordonnance du 8 décembre 2015, les procédures inscrites au rôle sous les numéros 15/05625 et 15/11284 sont

jointes et se poursuivent sous le numéro 15/05625.

## Moyens

Par conclusions n°3 du 16 octobre 2017, la société GENERALI IARD demande à la Cour de:

- dire recevable et bien fondé son appel ;
- infirmer la décision entreprise ;
- à titre principal, dire l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2] et des copropriétaires agissant individuellement prescrite à son encontre ;
- subsidiairement dire qu'elle ne doit pas sa garantie à la société PSR ;

En conséquence,

- débouter le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires agissant individuellement, ainsi que tout appelant en garantie contre la société GENERALI IARD, de l'ensemble de leurs demandes ;
- débouter la société AXA FRANCE IARD et la société [Adresse 18] de leur appel en garantie dirigé contre GENERALI IARD ;
- débouter la société PSR, M. [P], la société BATI PLUS, la MAF, la société CEF, ou tout autre appelant en garantie, de leur appel en garantie dirigé contre elle ;
- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2], les Consorts [X], [C], [V], [A], [Q] et la société PSR, M. [P], la société BATI PLUS, la MAF, la société CEF au paiement d'une somme de 7.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;
- les condamner en tous les dépens.

Par conclusions n°3 du 27 septembre 2017, le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] représenté par son syndic, S.I.A. SOLUTIONS IMMOBILIERES ACTUELLES ainsi que M. [T] [W] et son épouse Madame [F] [D] [Z], Madame [K] [B] épouse [X], M. [X] [C], Madame [I] [C], M. [T] [Q] et son épouse, Madame [N] [T] ainsi que Madame [B] [V] demandent à la

Cour de:

Vu les jugements rendus par le tribunal de grande instance de PARIS les 19 janvier 2015 et le 14 avril 2015,

- dire et juger le syndicat des copropriétaires et l'ensemble des copropriétaires recevables et bien fondés en leur appel ;

- débouter l'ensemble des demandes, fins et conclusions contraires aux présentes;

Y faisant droit,

- infirmer partiellement le jugement rendu ;

Statuant à nouveau

Vu le rapport d'expertise de M. [K] et ses annexes,

Vu les articles 1641, 1642-1, 1648, 1643, 1646-1 du code civil,

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil,

Vu les articles L 124-3, L 241-1 et L 242-1 du code des assurances,

Vu l'article L 111-24 du code de la construction et de l'habitation,

A titre subsidiaire,

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil,

Vu la théorie des dommages intermédiaires,

Subsidiairement vu l'article 1382 du code civil,

## SUR LES DEMANDES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES AU TITRE DES PARTIES COMMUNES

### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES FACADES, PIGNONS ET CORPS DE SOUCHE

- condamner in solidum les intimés suivants :

- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA

- la société CEF et son assureur AXA FRANCE

- la société PSR et son assureur GENERALI IARD venant aux droit de LE CONTINENT

- M. [P], architecte, et son assureur la MAF

- la société BATIPLUS et son assureur la MAF à lui régler la somme de

843.212,34 € TTC (TVA 10 %) au titre de la reprise des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche.

### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES HALLS ET CAGES D'ESCALIER

- condamner in solidum les intimés suivants :

- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA

- la société CEF et son assureur AXA FRANCE

- la société PSR et son assureur GENERALI IARD venant aux droit de LE CONTINENT - M. [P], architecte, et son assureur la MAF

- la société BATIPLUS et son assureur la MAF

à lui régler la somme de 203.592,05 € TTC (TVA 10 %) au titre de la reprise des désordres affectant les halls et cages et d'escaliers.

### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES COUVERTURES

- condamner in solidum les intimés suivants :

- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages Ouvrage,

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE
- la société PSR et son assureur GENERALI IARD venant aux droit de LE CONTINENT
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF à lui régler la somme de 6.045,55 € TTC (TVA 10 %) au titre de la reprise des désordres affectant les couvertures.

#### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES MENUISERIES

- condamner in solidum les intimés suivants :
- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE
- la société PSR et son assureur GENERALI IARD venant aux droit de LE CONTINENT
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF à lui régler la somme de 15.072,62 € TTC (TVA 10 %) au titre de la reprise des désordres affectant les menuiseries.

#### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES LOGE ET LOCAL POUBELLES

- condamner in solidum les intimés suivants :
- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF à lui payer la somme de 31.363,84 € TTC.

#### SUR LES HONORAIRES ET FRAIS ANNEXES INHÉRENTS AUX TRAVAUX RÉPARATOIRES

- condamner in solidum les intimés suivants :
- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE 60
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société PSR et son assureur GENERALI IARD venant aux droit du LE CONTINENT
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF à payer en sus des travaux réparatoires sus visés les coûts suivants :
- les honoraires de maîtrise d'uvre correspondant à 8 % HT du montant HT des travaux outre TVA en vigueur au jour du prononcé du jugement
- les honoraires du coordonnateur SPS d'un montant de 9.472,32 € TTC
- les honoraires du contrôleur technique d'un montant de 20.810,40 € TTC
- les honoraires du syndic de 2% sur le montant des travaux
- le coût de l'assurance Dommages-Ouvrage de 2,26 %

#### SUR LES DEMANDES DES COPROPRIÉTAIRES AU TITRE DES PARTIES PRIVATIVES

#### SUR LA RÉPARATION DES DESORDRES CONCERNANT LE DÉGÂT DES EAUX/HUMIDITE/CONDENSATION ET MENUISERIES

- condamner in solidum les intimés suivants :
- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF

et à titre subsidiaire :

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF à payer aux copropriétaires concluant suivants :
- [L], la somme de 9 308,61 € TTC
- [H], la somme de 2 528,66 € TTC
- [X], la somme de 4 089,00 € TTC
- [C] / [C], la somme de 1 516,00 € TTC
- [A], la somme de 7 320,65 € TTC
- [N], la somme provisionnelle de 2 000 € TTC
- [P], la somme de 200,00 € TTC

#### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES OUVRAGES DE PLOMBERIE-CHAUFFAGE

- condamner in solidum les intimés suivants :
- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société TOP et son assureur la SMABTP
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF

et à titre subsidiaire :

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société TOP et son assureur la SMABTP
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF à payer aux copropriétaires

concluant suivants :

- [C] / [C] et [X], la somme de 11 130,24 € TTC

- [D], la somme de 1 433,30 € TTC
- [N], la somme provisionnelle de 1 500 € TTC ;

#### SUR LA REPARATION DES DESORDRES AFFECTANT LES PEINTURES

- condamner in solidum les intimés suivants :
- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société GENERALI IARD venant aux droits de LE CONTINENT es qualité d'assureur de a société PSR
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF

et à titre subsidiaire :

- la société [Adresse 18] et son assureur, la compagnie ALBINGIA
- la société GENERALI IARD venant aux droit de LE CONTINENT es qualité d'assureur de la société PSR
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF à payer aux copropriétaires concluant suivants :
- [X], la somme de 786,00 € TTC
- [C]/[C], la somme de 4 395,58 € TTC
- [V], la somme de 1 708,45 € TTC
- [A]/[W], la somme de 1 385,30 € TTC
- [Q], la somme de 1 955,20 € TTC ;

Sur l'article 700 du code de procedure civile et les dépens,

- condamner in solidum les intimés à régler au syndicat des Copropriétaires et aux copropriétaires la somme de 50.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile;

- condamner les mêmes in solidum aux entiers dépens de première instance outre ceux d'appel dont distraction au profit des avocats constitués en application de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions récapitulatives du 13 octobre 2017, la compagnie d'assurances ALBINGIA, ès qualités d'assureur suivant polices "Dommages Ouvrage" n° 99.15128 et "Constructeur non Réalisateur" n° 99.15123, demande à la Cour de:

Vu l'appel interjeté par la compagnie GENERALI, assureur de la société PSR, à l'encontre du jugement de la 7ème chambre du tribunal de grande instance de PARIS du 19 janvier 2015,

Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile,

- constater qu'aucune demande n'est formulée à l'encontre de la compagnie ALBINGIA;

- déclarer cet appel mal fondé à l'encontre de la compagnie ALBINGIA ;

- condamner la compagnie GENERALI à verser à la compagnie ALBINGIA la somme de 6.000 € au titre de ses frais irrépétibles et aux entiers dépens dont le montant pourra être recouvré par Maître Frédéric INGOLD, avocat au Barreau de PARIS ;

Vu l'appel interjeté par le syndicat des copropriétaires à l'encontre du jugement de la 7ème chambre du tribunal de grande instance de PARIS du 19 janvier 2015 et du jugement rectificatif du 14 avril 2015,

Vu les polices "Dommages Ouvrage" n° 99.15128 et "Constructeur non Réalisateur" n° 99.15123,

Vu les articles L.241-1 et L.242-1 du code des assurances,

Vu l'article 1792 du code civil,

Vu le rapport d'expertise judiciaire de M. [K],

- constater l'absence de caractérisation décennale des dommages affectant les parties communes;

- constater que les risques couverts par la compagnie ALBINGIA ne sont pas réalisés;

- déclarer cet appel mal fondé ;

- confirmer purement et simplement le juge entrepris en ce qu'il a débouté le syndicat des copropriétaires de ses prétentions à l'encontre de la compagnie ALBINGIA et qu'il a prononcé sa mise hors de cause ;

Vu l'appel reconventionnel des copropriétaires régularisé par conclusions signifiées le 14 avril 2015,

Vu les polices "Dommages Ouvrage" n° 99.15128 et "Constructeur non Réalisateur" n° 99.15123,

Vu les articles L.241-1, L.242-1 et A.243-1 du code des assurances,

Vu l'article 1792 du code civil,

Vu le rapport d'expertise judiciaire de M. [K],

- constater que les copropriétaires [L], [H], [A], [N], [P], [D] ne sont pas parties à la procédure d'appel et qu'ils ne peuvent évidemment formuler aucune demande au titre des dommages affectant leurs parties privatives ;

- constater que l'action des copropriétaires à l'encontre de la compagnie ALBINGIA au titre des désordres affectant les parties privatives n'a jamais été précédée de la moindre déclaration de sinistre ;

- par conséquent, dire que cette action irrecevable ;

- confirmer purement et simplement le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la mise hors de cause de la compagnie ALBINGIA, assureur "Dommages Ouvrage", au titre des dommages affectant les parties privatives ;

- en tout état de cause, constater l'absence de caractérisation décennale des dommages affectant les parties communes ;

- constater que les risques couverts par les polices "Dommages Ouvrage" et "Constructeur non Réalisateur" délivrées par la compagnie ALBINGIA ne sont pas réalisés;
- confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la mise hors de cause de la compagnie ALBINGIA;

Vu les appels incidents inscrits par les sociétés CEF, [Adresse 18] et AXA FRANCE,

- accorder à la compagnie ALBINGIA le bénéfice de la nullité de l'assignation au fond du syndicat des copropriétaires pour le cas où la Cour viendrait à juger que le syndic n'a pas été valablement habilité à agir ;

- pour le cas où la cour viendrait à juger que le syndic n'a été habilité à agir qu'à l'encontre de la compagnie Albingia ;

- juger que la nullité partielle ne saurait avoir un quelconque impact sur l'action formée par la compagnie ALBINGIA à l'égard des constructeurs et assureurs, valablement assignés dans le délai décennal ;

- juger que les assignations au fond délivrées par la compagnie ALBINGIA, en sa qualité d'assureur "Dommages Ouvrage" et "Constructeur non Réalisateur", aux constructeurs et assureurs l'ont été dans le délai décennal ;

- juger qu'en cas de condamnation de la compagnie ALBINGIA, cette dernière est recevable à recourir contre les constructeurs et assureurs ;

Vu les polices "Dommages Ouvrage" n° 99.15128 et "Constructeur non Réalisateur" n° 99.15123,

Vu l'article les articles L.121-12 L.124-3, L.241-1 et L242-1 du code des assurances,

Vu l'article 334 du code de procédure civile,

Vu les articles 1147, 1382 et 1792 du code civil,

Vu l'article L.111-24 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le rapport d'expertise judiciaire de M. [K] du 20 juin 2008,

- dire que les éventuelles condamnations mises à la charge de la compagnie ALBINGIA devront être prononcées en deniers ou quittances et dans les limites de garantie stipulées aux conditions particulières et notamment sous réserve de l'application des plafonds et franchises afférents aux garanties facultatives ;

- condamner la SARL [Adresse 18] au paiement de sa franchise ;

- condamner in solidum la société CEF ENTREPRISE DU BATIMENT, son assureur la compagnie AXA FRANCE, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, M. [P], son assureur la MAF, la société PSR, son assureur la compagnie GENERALI, venant aux droits de la compagnie LE CONTINENT, la société TOP, son assureur la SMABTP, à relever et garantir indemne la compagnie ALBINGIA de toutes les condamnations mises à sa charge au profit du syndicat des copropriétaires de la [Adresse 18] et des copropriétaires agissant à titre individuel ou de toute autre partie et ce, en principal, intérêts, frais et accessoires avec capitalisation des intérêts au sens de l'article 1154 du code civil, et ce sur simple justificatif de règlement ;

Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile,

- condamner in solidum le syndicat des copropriétaires de la [Adresse 18], les copropriétaires agissant à titre individuel, la société CEF ENTREPRISE DU BATIMENT, son assureur la compagnie AXA FRANCE, la société BATIPLUS, son assureur la MAF, M. [P], son assureur la MAF, la société PSR, son assureur la compagnie GENERALI, venant aux droits de la compagnie LE CONTINENT, la société TOP, son assureur la SMABTP, ainsi que tous succombants à verser à la compagnie ALBINGIA la somme de 8.000 € au titre de ses frais irrépétibles et aux entiers dépens, en ce compris les frais d'expertise, et dont le montant pourra être recouvré directement par Maître Frédéric INGOLD, avocat au Barreau de PARIS.

Par conclusions du 25 septembre 2017, M. [A] [P] et son assureur, la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS (ci-après MAF) demandent à la Cour au visa du rapport d'expertise de M. [K], des articles 1792 et suivants du code civil, des articles 1147, 1382 du code civil, des articles L 124-3 du code des assurances, des pièces versées aux débats, de:

- les recevoir en leurs conclusions en réponse et les déclarer bien fondés ;

- dire et juger les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] irrecevables et mal fondées ;

- constater que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2], ne démontre nullement devant la Cour que les désordres relèvent de la sphère d'intervention de M. [P] ;

- dire et juger que la preuve d'une faute imputable à M. [P] n'est nullement rapportée ;

Dès lors,

- les mettre purement et simplement hors de cause ;

Par conséquent,

- infirmer le jugement dont appel en ce que ce dernier a retenu la responsabilité de M. [P], s'agissant des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche, les désordres affectant les halls et cages d'escalier ;

- dire que les désordres revêtent un caractère décennal si la Cour par extraordinaire retenait la responsabilité de M. [P] ;

- les relever et garantir indemnes de toutes condamnations qui pourraient par extraordinaire être prononcées à leur encontre par des condamnations équivalentes qui le seront à l'encontre des sociétés CEF et son assureur AXA FRANCE, PSR et son assureur le CONTINENT, aux droits de laquelle vient désormais la compagnie GENERALI, la société TOP et son assureur la SMABTP.

- dire et juger la MAF recevable et bien fondée à opposer le cadre et les limites de sa franchise contractuelle ;

- dire qu'en cas de condamnation de M. [P], ce dernier est bien fondé à opposer la clause d'exclusion de solidarité contenue dans son contrat ;

Par conséquent,

- dire que la responsabilité de M. [P] ne pourra être retenue que dans les limites de ses seules fautes personnelles ;

En tout état de cause,

- condamner le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé [Adresse 2] ou tout autre succombant au paiement d'une somme qui ne saurait être inférieure à 2.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner tout succombant aux entiers dépens de première instance et d'appel dont distraction au profit de Maître Pascale FLAURAUD, avocat aux offres de droit, pour ceux dont elle aura fait l'avance, conformément aux dispositions de

l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions récapitulatives n°4 du 16 octobre 2017, la société CEF ENTREPRISE GÉNÉRALE DE BÂTIMENT ci-après dénommée seulement CEF, demande à la cour au visa des articles 1792 et 1147 du code civil, du principe d'estoppel et des articles 564 et 565 du code de procédure civile de:

- déclarer le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires demandeurs irrecevable et prescrits en leurs demandes à son encontre ;
- infirmer le jugement entrepris en conséquence ;

A titre subsidiaire :

- constater que les travaux ont été réalisés sur un ensemble de bâtiments datant de plusieurs siècles et soumis à l'accord des bâtiments de FRANCE ;
- constater qu'elle a respecté les directives qui lui ont été données concernant notamment les supports anciens, les menuiseries en pan de bois, le chantier consistant en une réhabilitation de la [Adresse 18], ainsi que les dispositions des documents du marché et les règles de l'art ;
- juger irrecevable et subsidiairement mal fondé le moyen d'AXA FRANCE tiré de l'absence de garantie des désordres de nature non décennale ;
- dire et juger qu'elle n'a pas commis de manquements contractuels ni de faute prouvée engageant sa responsabilité de constructeur ;
- dire et juger que ni sa responsabilité décennale ni sa responsabilité sur le fondement de l'article 1147 du code civil ne sont engagées ;
- infirmer en conséquence le jugement entrepris en ce qu'il a retenu sa responsabilité sur le fondement de l'article 1147 du code civil et l'a condamnée solidairement à verser différentes sommes ;
- écarter les conclusions du rapport d'expertise ;
- débouter en conséquence le syndicat des copropriétaires ainsi que les copropriétaires, la SARL [Adresse 18], ALBINGIA M. [P], BATI PLUS, PSR ou toute autre partie de l'ensemble de leurs demandes à l'encontre de la société CEF;
- subsidiairement, dire et juger que la compagnie d'assurance AXA, la SARL [Adresse 18], M. [P], BATI PLUS et leur compagnie d'assurance ALBINGIA, la société PSR et son assureur, et MAF devront la garantir intégralement de toute condamnation prononcée à son encontre ;
- débouter le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires la SARL [Adresse 18], M. [P], BATI PLUS, PSR ainsi que les compagnies d'assurance ALBINGIA, MAF et AXA de toutes demandes, fins et conclusions contraires à son encontre;

- condamner les succombants au paiement d'une indemnité de 10.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens qui pourront être recouvrés directement par la SELARL RECAMIER, avocats, aux offres de droit conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions récapitulatives et responsives n°3 du 13 novembre 2017, la compagnie AXA FRANCE IARD prise en sa qualité d'assureur de la société CEF demande à la Cour, au visa des articles 1792 et suivants du code civil, des articles 1147 et 1382 du code civil, du rapport d'expertise judiciaire de M. [A] [K] et de ses annexes et du contrat d'assurances, de :

- déclarer irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires pour cause de prescription ;

- infirmer le jugement du tribunal de grande instance de Paris du 19 janvier 2015 ainsi que le jugement rectificatif du 14 avril 2015 ;

Et statuant à nouveau,

- dire et juger que l'intégralité des désordres ne présente pas les caractéristiques de désordres de nature décennale mais relève au contraire de la responsabilité contractuelle de droit commun ;

- constater qu'au terme de son contrat d'assurance souscrit par la société CEF, elle ne garantit pas la responsabilité contractuelle de droit commun et donc les dommages intermédiaires ;

En conséquence,

- prononcer sa mise hors de cause ;

À titre infiniment subsidiaire,

- dire et juger que la responsabilité de la société CEF n'est pas démontrée pour aucun des postes de désordres ;

En conséquence,

- débouter le syndicat des copropriétaires ainsi que toutes parties de l'intégralité de leurs demandes dirigées à son

encontre et prise en sa qualité d'assureur de la société CEF ;

À titre encore plus subsidiaire,

- condamner in solidum les intervenants suivants et leurs assureurs respectifs à la relever et garantir de toute éventuelle condamnation prononcée à son encontre tant au principal qu'intérêts et frais :

a. La société PSR titulaire du lot « peinture, badigeon, façades », et son assureur LE CONTINENT, la société BATIPLUS, Bureau de contrôle, et son assureur la MAF, au titre des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche,

b. La société PSR titulaire du lot « peinture, badigeon, façades », et son assureur LE CONTINENT, la société BATIPLUS, Bureau de contrôle, et son assureur la MAF, au titre des désordres affectant halls et cages d'escaliers,

c. La société BATIPLUS, Bureau de contrôle, M. [P], en sa qualité de maître d'uvre, au titre des désordres affectant la couverture,

d. La société BATIPLUS, Bureau de contrôle, au titre des désordres affectant les menuiseries des parties communes,

e. La société BATIPLUS, Bureau de contrôle, au titre des désordres affectant le local poubelles,

f. La MAF, ès qualité d'assureur de la société BATIPLUS,

g. La société PSR, la société BATIPLUS, Bureau de contrôle, M. [P], au titre des désordres affectant les parties privatives,

h. [Adresse 18]

- dire et juger qu'elle ne saurait être condamnée au-delà des limites de son contrat lequel prévoit un plafond de garantie et une franchise opposable ;

- rejeter l'appel en garantie formé par la société ALBINGIA à son encontre;

- condamner in solidum le syndicat des Copropriétaires du [Adresse 2] et les différents copropriétaires au paiement d'une indemnité de 10.000,00 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner tout succombant aux dépens lesquels pourront être recouverts directement par la SCP GRAPPOTTE BENETREAU conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions en réponse et récapitulatives n°3 du 2 novembre 2017, la SARL [Adresse 18] demande à la Cour de:

## I ' SUR L'APPEL DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

A titre principal

Vu les articles 15 et 16 du code de procédure civile,

Vu les articles 2044 et suivants du code civil (ancienne rédaction),

Vu la décision dont appel,

- déclarer le syndicat des copropriétaires [Adresse 10], ainsi que les copropriétaires agissant à titre personnel prescrits en leur action, faute de l'avoir engagée avant l'expiration du délai décennal ;

- déclarer le syndicat des copropriétaires également irrecevable faute d'une habilitation régulière de son syndic avant l'expiration du délai décennal ;

- déclarer par voie de conséquence tant le syndicat des copropriétaires que les copropriétaires agissant à titre personnel aussi irrecevables que mal fondés en leur action;

- les débouter de toutes leurs demandes, fins, et conclusions ;

- déclarer le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires agissant à titre personnel irrecevables en leurs demandes, faute d'indiquer un fondement quant aux demandes présentées ;

- les déclarer en conséquence aussi irrecevables que mal fondés en toutes leurs demandes, fins, et conclusions ;

- déclarer par voie de conséquence le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires agissant à titre personnel irrecevables en leur appel, à tout le moins mal fondés ;

- confirmer le jugement rendu par la 7ème Chambre, 1ère Section du TGI de PARIS le 19 janvier 2015 en toutes ses dispositions en ce qui la concerne ;

A titre subsidiaire

Vu le rapport d'expertise de M. [K],

Vu les articles 1641 et suivants du code civil,

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil,

Vu la théorie des dommages intermédiaires,

Vu le code des assurances,

- déclarer le syndicat des copropriétaires mal fondé en son appel ;

- dire que pour les désordres pour lesquels il est réclamé une indemnisation, le caractère décennal n'est pas démontré ;

- dire que le syndicat des copropriétaires ne peut que faire valoir la théorie des dommages intermédiaires ;

- dire qu'il ne fait pas la démonstration de la faute qu'elle aurait pu commettre ;

- le débouter de toutes ses demandes, fins, et conclusions ;

- confirmer la décision dont appel en toutes ses dispositions en ce qui la concerne;

- constater que les copropriétaires agissant à titre personnel ne justifient pas avoir interjeté appel du jugement rendu par le TGI de PARIS le 19 janvier 2015 ;

- les débouter de toutes demandes présentées par eux devant la Cour ;

- confirmer à ce titre ledit jugement en toutes ses dispositions en ce qui la concerne;

A titre infiniment subsidiaire

Si par impossible, une quelconque condamnation était prononcée à son encontre sur un fondement décennal,

- dire qu'elle en sera intégralement relevée et garantie par la compagnie ALBINGIA au titre de la police CNR ;

- dire qu'elle en sera également intégralement relevée et garantie par les parties condamnées par les Premiers Juges, qui ne s'exonèrent pas de la présomption de responsabilité qui pèse sur eux, et ce in solidum, savoir :

- Pour les désordres affectant les façades pignons et corps de souches :

' M. [P] ;

' La société BATIPLUS ;

' La société CEF ;

' La société PSR ;

' Et par leurs assureurs :

' La société AXA FRANCE IARD ;

' La MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS ;

' La société GENERALI.

- Pour les désordres affectant les halls et cages d'escaliers :

' M. [P] ;

' La société BATIPLUS ;

' La société CEF ;

' La société PSR ;

' Et par leurs assureurs :

' La société AXA FRANCE IARD ;

' La MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS ;

' La société GENERALI ;

- Pour les désordres de couvertures :

' Par la société CEF, et son assureur, AXA FRANCE IARD.

- Pour les désordres affectant les menuiseries :

' La société CEF ;

' M. [P] ;

' Par (sic) la société BATIPLUS ;

' Et par leurs assureurs :

' La compagnie AXA FRANCE IARD ;

' La MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS ;

- Pour la loge et le local poubelles :

' La société CEF ;

' La société BATIPLUS ;

' M. [P] ;

' Et par leurs assureurs :

' La compagnie AXA FRANCE IARD ;

' La MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS.

- Pour les désordres affectant les parties privatives :

' La société CEF ;

' La société TOP ;

' M. [P] ;

' La société BATIPLUS ;

' La société PSR ;

' Et par leurs assureurs :

' La compagnie AXA FRANCE IARD ;

' La SMABTP ;

' La compagnie GENERALI ;

' La MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS ;

En tout état de cause, et si une quelconque condamnation était prononcée à son encontre sur le fondement de la théorie des dommages intermédiaires,

- dire qu'elle en sera intégralement relevée et garantie par les parties ci-avant citées, et ce in solidum, en raison des fautes par elles commises et résultant du rapport de M.[K], et ce sur le fondement de la responsabilité contractuelle ;

## II ' SUR L'APPEL DE LA COMPAGNIE GENERALI IARD

- statuer ce que de droit sur l'appel interjeté par la compagnie GENERALI IARD.

## III ' SUR L'APPEL EN GARANTIE DE LA SOCIÉTÉ CEF

- constater que la société CEF ne fonde ni ne justifie en aucune façon sa demande en garantie à son encontre ;

- dire que la société CEF ne peut arguer de sa propre faute pour s'en exonérer en la reportant sur elle et sur M. [P], architecte ;

- dire que le maître d'ouvrage n'a aucune compétence ni qualité technique ;

- dire qu'il ne peut être établi ni démontré une quelconque immixtion de sa part alors qu'elle est non sachante ;

- dire que seuls les entreprises et maître d'uvre peuvent déceler d'éventuelles insuffisances d'un document contractuel, tel que le CCTP ;

- dire qu'ils assument la définition, la conception et la réalisation des travaux ;

- dire qu'en tout état de cause, et en cas de condamnation de la société CEF, celle-ci ne peut obtenir sa garantie, faute de démontrer une quelconque faute de sa part, ni établir sa responsabilité ;

- débouter la société CEF de sa demande en garantie telle que formée à son encontre ;

- débouter toutes autres parties de leurs demandes en garantie à son encontre ;

#### IV ' EN TOUT ETAT DE CAUSE

- condamner le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires agissant à titre personnel à lui verser la somme de 20 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- à défaut, condamner tous succombants à lui verser la même somme sur le même fondement ;

- condamner tous succombants aux entiers dépens de première instance et d'appel dont le montant pourra être recouvré par Maître Jacques BELLICHACH, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

Par conclusions n°2 récapitulatives et en réponse à l'appel incident de la société TOP, du 24 septembre 2015, la SA BATIPLUS et son assureur la MAF demandent à la Cour de :

Vu le rapport d'expertise de M. [K] en date du 20 juin 2008,

Vu les articles 1792 et suivants du code civil,

Vu les articles 1382, 1147 et suivants du code civil,

Vu les articles L.124-3 du code des assurances,

Sur la qualification des désordres affectant les façades, pignons, et corps de souches et les désordres affectant les halls et cages d'escaliers et l'infirmité du jugement de ce chef

- infirmer le jugement en ce qu'il a qualifié les désordres affectant les façades, pignons et corps de souches et les désordres affectant les halls et cages d'escaliers de dommages intermédiaires relevant de la responsabilité contractuelle des constructeurs ;

Statuant à nouveau,

- dire et juger que les désordres affectant les façades, pignons et corps de souches et les désordres affectant les halls et cages d'escaliers revêtent un caractère techniquement décennal ;

- dire et juger que la société GENERALI est tenue de garantir son assurée, la société PSR, comme la société AXA, son assuré CEF ;

Sur les désordres affectant les couvertures et la confirmation du jugement de ce chef

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté les demandes du syndicat des copropriétaires de ce chef de désordres,

En tout état de cause,

- prononcer leur mise hors de cause de ce chef de désordres ;

Sur les désordres affectant les menuiseries et la confirmation du jugement de ce chef

- confirmer le jugement en ce qu'il a exclu purement et simplement la responsabilité de la société BATIPLUS ;

- prononcer leur mise hors de cause de ce chef de désordres ;

Sur les désordres affectant la loge et le local poubelles

- prononcer purement et simplement leur mise hors de cause ;

Sur les désordres affectant les façades, pignons et corps de souches, les désordres affectant les halls et cages d'escaliers et les désordres affectant la plomberie et le chauffage et l'infirmité du jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société BATIPLUS;

- dire et juger que les désordres dont il est demandé réparation ne relèvent pas de la sphère d'intervention du contrôleur technique BATI PLUS ;

- dire et juger que la responsabilité de la société BATI PLUS n'est pas rapportée;

- infirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société BATI PLUS ;

- rejeter la demande de partage de responsabilité par parts viriles formulée par la société TOP, au titre des défauts affectant la plomberie et le chauffage dans les parties privatives ;

Statuant à nouveau,

- les mettre hors de cause ;

Subsidiairement, sur les appels en garantie

Vu les articles 1382 et suivants du code civil,

Vu l'article L. 121,-3 du code des assurances,

- les dire et juger recevables et bien fondées à être relevées et garanties indemnes des condamnations susceptibles d'être prononcées à leur encontre par:

- la société CEF et son assureur AXA assurances,

- la société PEINTURE SOL RAVALEMENT dite PSR chargée du lot peinture, badigeon façades, et son assureur GENERALI IARD,

- la société MT2I et la SMABTP,

- la société TOP et la SMABTP.

En tout état de cause

- dire et juger la MAF recevable et bien fondée à opposer le cadre et les limites de sa franchise contractuelle ;

Pour le surplus

- rejeter toutes demandes, fins et conclusions en ce qu'elles sont dirigées à leur encontre;

- condamner la société GENERALI et/ou le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], ou tout autre succombant, au paiement d'une somme de 3000€ à chacune d'entre elles en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner les mêmes aux entiers dépens, dont distraction sera fait au profit de Maître Anne Marie OUDINOT, conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions d'intimé n°1 du 10 août 2015, la société PEINTURE SOL ET RAVALEMENT (PSR) demande à la Cour, au visa des articles 1792 et suivants du code civil, de l'article L.241-1 et L.242-1 du code des assurances, des articles 900 et suivants du code de procédure civile, de la police d'assurance souscrite par la société Peinture Sol Ravalement, à titre subsidiaire, des articles 1134 et 1147 du code civil, de:

I- Sur l'appel du syndicat des copropriétaires

A titre principal :

- infirmer le jugement attaqué et statuant à nouveau :

- déclarer le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires irrecevables et prescrits en leurs demandes à l'encontre de la société PEINTURE SOL RAVALEMENT, que ce soit sur le fondement de l'article 1792 ou 1147 du code civil ;

- les débouter de toutes leurs demandes, fins et conclusions ;

A titre subsidiaire :

## 1. Sur les désordres affectant les façades, pignons et corps de souches

### 1.1. Sur la qualification des désordres

- dire et juger que les travaux de peinture de la société PEINTURE SOL RAVALEMENT constituent un ouvrage au sens de l'article 1792 du code civil et que les désordres sont de nature décennale ;

- à titre subsidiaire, dire et juger que les désordres de nature esthétiques sont généralisés et qu'eu égard aux caractéristiques particulières de l'ensemble immobilier, de son positionnement stratégique et de ses qualités, lesdits désordres portent une grave atteinte à la destination de l'ouvrage, de sorte qu'ils justifiaient la mise en 'uvre de la responsabilité décennale ;

### 1.2. Sur les responsabilités

- limiter à 10% la part de responsabilité de la société PEINTURE SOL RAVALEMENT eu égard aux préconisations faites et réserves émises par cette dernière;

### 1.3. Sur la réparation du préjudice

- confirmer le jugement en ce qu'il a fixé à 341.766,07 € HT le montant des travaux de reprise ;

## 2. Sur les désordres affectant les halls et cages d'escalier

### 2.1. Sur la qualification des désordres

- statuer sur le caractère décennal des désordres ;

### 2.2. Sur les responsabilités

- limiter à 10% la part de responsabilité de la société PEINTURE SOL RAVALEMENT eu égard aux préconisations faites et réserves émises par cette dernière;

### 2.3. Sur la réparation du préjudice

- confirmer le jugement en ce qu'il a fixé à 133.416,20 € HT le montant des travaux de reprise ;

### 3. Sur les désordres affectant la couverture et les menuiseries

- confirmer le jugement ce qu'il a écarté la responsabilité de la société PEINTURE SOL RAVALEMENT ;

### 4. Honoraires et frais annexes

- confirmer le jugement en ce qu'il a dit que le coût des travaux de reprise devra être majoré de :
  - 8% HT du montant HT, au titre des travaux de maîtrise d'uvre ;
  - 2,5% HT au titre des honoraires de coordonnateur SPS et contrôleur technique;
  - 2% HT au titre des honoraires de syndic ;
  - 2,26% HT au titre de l'assurance dommage ouvrage ;

### II- Sur l'appel de la compagnie GENERALI

- dire et juger que la société PEINTURE SOL RAVALEMENT et la compagnie GENERALI ont entendu étendre aux travaux de peinture intérieur et extérieur sans fonction d'étanchéité ni d'imperméabilisation, le régime de l'assurance obligatoire de l'article L.242-1 du code des assurances ;

- débouter la compagnie GENERALI de ses demandes, fins et conclusions ;

En tout état de cause :

- débouter le syndicat des copropriétaires, la SARL [Adresse 18], M. [P], la société CEF, les copropriétaires, la compagnie ALBINGIA, la compagnie GENERALI de toutes demandes, fins et conclusions contraires à ses intérêts ;

- condamner la compagnie GENERALI venant aux droits de la compagnie LE CONTINENT, à la relever et garantir indemne de toutes les condamnations mises à sa charge, que ce soit sur le fondement des dispositions de l'article 1792 du code civil ou de celles de l'article 1147 du code civil, au profit du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 2]), des copropriétaires pris individuellement, de la SARL [Adresse 18], de la compagnie ALBINGIA, ou de toutes autres parties, et ce, en principal, intérêts, frais et accessoires avec capitalisation des intérêts au sens de l'article 1154 du code civil ;
- condamner tout succombant à lui payer une somme de 10.000,00 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner tout succombant au paiement des dépens dont distraction sera faite au profit de Maître LEPEU, avocat aux offres de droit et dont le recouvrement sera assuré conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Par conclusions d'intimé portant appel incident, la SMABTP, la SAS MT2I et la SAS TOP THERMIQUE PLOMBERIE (T.O.P) du 24 août 2015, demandent à la Cour, au visa des articles 1792 et 1147 du code civil, ds articles 334 du code de procédure civile, 1382 du code civil, de la police souscrite par la société TOP auprès de la SMABTP, du rapport de M. [K], des jugements rendus les 19 janvier 2015 et 14 avril 2015, de :

- constater que la société M.T.2.I s'est vue confier la réalisation des travaux « d'électricité-courants faibles », tandis que la société TOP est intervenue pour l'exécution des travaux de « plomberie sanitaire VMC, chauffage gaz » ;
- dire et juger que les dommages allégués sont étrangers à la sphère d'intervention de la société M.T.2.I ;
- mettre purement et simplement hors de cause la société M.T.2.I et son assureur la SMABTP ;
- confirmer le jugement entrepris le 19 janvier 2015 sur ce point ;
- dire et juger que la société TOP ne peut être concernée que par les dommages affectant les travaux de 'plomberie sanitaire VMC, chauffage gaz' ;
- dire et juger que les responsabilités de la société TOP, M. [P] et du bureau de contrôle BATIPLUS sont engagées par parts égales du chef des dommages précités ;
- dire et juger que le montant des demandes correspondant à la réparation des dommages affectant les travaux de plomberie-chauffage, ne saurait être supérieur à la somme de 4.873,69 € TTC ou à tout le moins aux sommes prises en compte par M. [K], à savoir à la somme totale de 9.800 € TTC ;
- dire et juger qu'il convient de limiter le montant des condamnations qui pourraient prononcées à l'encontre de la société TOP et de son assureur la SMABTP au titre des articles 699 et 700 du code de procédure civile ;
- condamner M. [P] et le bureau de contrôle BATIPLUS ainsi que leur assureur la MAF à relever et garantir la société TOP et son 8assureur la SMABTP de toutes condamnations prononcées à leur encontre, en principal, frais et accessoires ;
- condamner toute partie succombante à verser aux sociétés TOP, M.T.2.I et à leur assureur la SMABTP, la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître JOUGLA YGOUF qui pourra les recouvrer conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 21 novembre 2017.

La cour se réfère pour plus ample exposé des demandes aux conclusions ainsi visées.

## Motivation

MOTIFS

I ' SUR LES MOYENS D'IRRECEVABILITÉ

- Sur l'irrecevabilité de certains copropriétaires agissant à titre individuel aux côtés du syndicat des copropriétaires et le caractère définitif du jugement à leur égard

Considérant que le syndicat des copropriétaires a interjeté appel des deux jugements entrepris et a été intimé seul, hors la présence à ses côtés de copropriétaires agissant à titre individuel ;

Qu'en formant des demandes aux côtés du syndicat des copropriétaires, représenté par le même conseil, M. [T] [W] et son épouse Madame [F] [D] [Z] auxquels se sont substitués les conjoints [A]/[W] ainsi que Madame [K] [B] épouse [X], M. [X] [C], Madame [I] [C], M. [T] [Q] et son épouse, Madame [N] [T] ainsi que Madame [B] [V] ont, même si leurs noms figurent sur ces conclusions avec l'intitulé erroné d'"intimés", implicitement entendu intervenir volontairement à l'instance d'appel de sorte qu'il convient de les déclarer recevables en leurs demandes ;

Qu'en revanche, comme l'invoque la compagnie d'assurances ALBINGIA, ès qualités d'assureur suivant polices "Dommages Ouvrage" et "Constructeur non Réalisateur", les demandes formées par le syndicat des copropriétaires au nom des copropriétaires [L], [H], [A], [N], [P], [D] lesquels n'ont pas fait appel, ne sont pas intimés, dont le nom ne figure pas sur l'en tête des conclusions du syndicat des copropriétaires et qui en définitive ne sont pas des parties à l'instance d'appel sont

irrecevables en leurs demandes en application de l'adage 'Nul ne plaide par procureur';

Considérant en conséquence que les dispositions du jugement concernant les copropriétaires [L], [H], [A], [N], [P], [D] sont définitives ;

Sur les fins de non-recevoir tirées de la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires

Considérant que M. [A] [P] et son assureur, la MAF, la société CEF et son assureur la compagnie AXA FRANCE IARD, la SARL [Adresse 18] et la société PSR soulèvent l'irrecevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires pour cause de prescription ;

Considérant que la réception de l'ouvrage a été prononcée le 16 février 1999 ;

Que c'est par des motifs pertinents que le jugement a considéré que du fait de la jonction intervenue entre les différentes procédures engagées en référé, l'assignation délivrée à l'encontre de la société CEF et de son assureur la compagnie AXA ayant abouti à une ordonnance unique de désignation de l'expert M. [K] le 23 février 2001, a interrompu la prescription à l'égard de l'ensemble des parties à cette décision ;

Que par ailleurs, la mission de l'expert a été étendue à d'autres désordres par ordonnance de référé du 16 juillet 2004 sur une assignation en extension de cette mission délivrée les 27, 28 mai et 1er juin 2004 par le syndicat des copropriétaires et plusieurs d'entre eux à l'encontre de la société [Adresse 18], de la compagnie ALBINGIA et de M. [P] devant le juge des référés du tribunal de grande instance de PARIS ; que toute décision judiciaire apportant une modification quelconque à une mission d'expertise ordonnée par une précédente décision ayant un effet interruptif de prescription à l'égard de toutes les parties et pour tous les chefs de préjudice procédant du sinistre en litige, le jugement a retenu à juste titre qu'un nouveau délai de dix ans a commencé à courir à l'égard de l'ensemble des parties le 16 juillet 2004 ;

Considérant que dans ces conditions, la résolution du 12 septembre 2011 régularisant l'habilitation du syndic à agir en justice a été adoptée dans le délai de dix ans suivant cette date du 16 juillet 2004 étant rappelé qu'en vertu de l'article 55 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967 cette autorisation n'était pas nécessaire pour saisir le juge des référés ;

Qu'en définitive, au vu des pièces, c'est par des motifs pertinents que le jugement a écarté la nullité de l'assignation pour défaut d'habilitation du syndic et la prescription de l'action du syndicat des copropriétaires ; que le jugement sera confirmé en ce sens ;

- Sur le caractère définitif de la mise hors de cause de la société MT21 et de son assureur la SMABTP

Considérant que la société MT21 titulaire du lot 'électricité, courants faibles et chauffage électrique' et son assureur la SMABTP ont été mises hors de cause par le jugement ; qu'elle n'ont pas interjeté appel et n'ont pas été intimées ; qu'en conséquence, le jugement est définitif à leur égard ;

## II SUR LES DÉSORDRES

Considérant que l'expert a décrit les désordres qu'il a constatés et que le jugement a repris ces descriptions; que dans ces conditions, il convient de s'y référer ;

### A ' SUR LES DÉSORDRES AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES

Considérant que le syndicat des copropriétaires ayant seul qualité à agir pour la défense des parties communes en vertu des articles 14 et 15 de la loi du 10 juillet 1965, les demandes formées au titre des parties communes par les copropriétaires agissant à ses côtés à titre individuel sont irrecevables ;

#### 1 ' Sur les désordres affectant les façades, pignons et corps de souche

Considérant qu'au vu du rapport d'expertise, la matérialité des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche est établie et n'est d'ailleurs pas contestée ;

Que ces désordres sont apparus après la réception et n'étaient ni apparents ni réservés à cette date ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires, comme la société BATIPLUS, l'architecte M. [P] et leur assureur la MAF, invoquent à titre principal la garantie décennale au titre de l'impropriété de l'ouvrage à sa destination et subsidiairement, la responsabilité contractuelle des défendeurs ; que l'ensemble des autres parties s'opposent à toute demande à cet égard ;

Considérant que contrairement aux prétentions du syndicat des copropriétaires, le 'descriptif sommaire des travaux ' n'évoque que la mise en oeuvre de ' peintures de type minéral, teintées naturellement et appliquées sur une impression très légère pour ne pas trop unifier les fonds. De légères variations de teinte marqueront des séquences le long du passage' et ne mentionne par conséquent pas que la peinture devait être hydrofuge ;

Que la référence faite par l'architecte à un badigeon par peinture Silectra ou similaire n'impliquait pas la mise en oeuvre d'un revêtement étanche ou imperméabilisant; que l'expert n'a en toute hypothèse pas constaté d'infiltration d'eau ; que la peinture appliquée s'avère par conséquent conforme aux prescriptions du CCTP ;

Que par ailleurs, même en admettant que le ravalement soit un 'ouvrage', le jugement a écarté à juste titre la garantie

décennale dès lors que l'expert n'a retenu aucune atteinte à la solidité ou à la destination de l'ouvrage ; qu'il n'a en effet relevé ni infiltration à l'intérieur des bâtiments comme précédemment indiqué ni atteinte structurelle aux murs de façade ;

Que certes, le long des fissures du support en plâtre c'est à dire à des endroits précis, le revêtement présente un écaillage 'généralisé' comme l'a indiqué l'expert en page 41 de son rapport ; que d'une manière générale, la façade de l'immeuble n'est effectivement pas esthétique ;

Que cependant, la proximité de la place de la Bastille ne suffit pas à conférer un caractère décennal à ces désordres esthétiques qui ne pourraient être constitutifs d'une impropiété à destination que s'ils affectaient un immeuble de grand standing ; que rien ne vient démontrer que c'est le cas en l'espèce alors que l'immeuble se trouve en outre à l'intérieur d'un passage et qu'il n'est pas visible de l'extérieur de ce passage ;

Considérant qu'en revanche, l'expert a clairement souligné que la peinture minérale retenue s'est avérée incapable de résister aux fissures à la liaison entre les parties de plâtre conservées ou peu dégarnies en profondeur et celles reconstituées dans toute leur épaisseur ;

Qu'en page 43 de son rapport, il a souligné que la peinture minérale contractuellement retenue n'a qu'une fonction purement décorative et qu'elle ne peut résister à la fissuration du support partiellement refait à neuf ;

Que le jugement sera par conséquent confirmé en ce qu'il a écarté la garantie décennale au profit de la responsabilité contractuelle des locataires d'ouvrage au titre de ces désordres intermédiaires à charge pour le syndicat des copropriétaires de rapporter la preuve de leurs fautes ;

Considérant qu'en réparation de ces désordres, le syndicat des copropriétaires et 'les copropriétaires demandeurs' sollicitent la condamnation in solidum de la compagnie en sa qualité d'assureur Dommages-Ouvrage, de la société [Adresse 18] et de son assureur CNR la compagnie ALBINGIA, de la société [Adresse 18], de la société CEF et de son assureur la compagnie AXA FRANCE , de la société PSR et de son assureur LE CONTINENT aux droits duquel vient à présent la compagnie GENERALI IARD, de M. [P], architecte, et de son assureur la MAF ainsi que de la société BATIPLUS et de son assureur la MAF à leur régler la somme de 843.212,34 € TTC (TVA 10 %) au titre de la reprise des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche ;

Que les désordres qui n'entrent pas dans le champ d'application de la garantie décennale ne relèvent pas de la police dommages ouvrage ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de la société [Adresse 18] ; que cependant, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté ce chef de réclamation formé à l'encontre de ce maître d'ouvrage non

professionnel du bâtiment qui n'a par ailleurs pas prévu dans la notice descriptive des travaux la réalisation d'un ravalement étanche ; que la SCI [Adresse 18] n'a donc commis aucune faute de nature à entraîner sa responsabilité contractuelle ;

Considérant qu'en défense, la société CEF, titulaire du lot ravalement, soutient qu'elle s'est conformée à ses obligations contractuelles prévues par le CCTP et qu'aucune faute n'est prouvée à son encontre ;

Que cependant, indépendamment des dispositions du CCTP, l'expert a retenu à son encontre une préparation insuffisante du support en regard de son état antérieur ce qui contrevient à son obligation contractuelle de réaliser des travaux conformes aux règles de l'art ; qu'il a également estimé que les désordres résultaient de l'absence de suivi des prescriptions du maître d'uvre (cf P 43 et 114 du rapport) ;

Que par ailleurs, la CEF fait valoir que le Titre A du lot n°18 « PEINTURE EXTERIEURE » en son article 18.1.5 « ACCEPTATION DES SUBTILES » prévoit une acceptation des subjectiles par le peintre avant toutes mise en peinture dans les termes suivants:

«Les surfaces devant recevoir l'application des couches de peintures ou les papiers peints  
devront être réceptionnées par le peintre.

Ce dernier devra formuler par écrit les réserves quant à l'état de ces surfaces s'il le juge incompatible avec la bonne réalisation de ces travaux. Faute d'avoir formulé ces réserves

avant l'exécution des travaux, il sera entièrement responsable de la tenue et de l'aspect de ses ouvrages ».

Qu'elle ajoute que l'entreprise de peinture PSR n'a émis aucune réserve sur les surfaces avant de réaliser ses travaux ; que cependant, comme indiqué ci-dessous, la société PSR a émis des réserves par une lettre recommandée avec accusé de réception datée du 2 juin 1998 et reçue par l'architecte le 8 juin 1998 ; que par conséquent, la faute d'exécution commise par la société CEF et relevée par la société PSR engage sa responsabilité ;

Considérant que pour sa part, la société de peinture PSR a mis en oeuvre la peinture minérale sur ce support partiellement réparé ; qu'elle a cependant conformément à l'article 18.1.5 du CCTP du lot n°18 , émis des réserves sur la qualité de ces supports d'abord par courrier adressé à l'architecte M. [P] le 2 juin 1998 en signalant 'quelques cloquages assez importants sur les enduits de façade ' exécutés sur un support sans fixateur ou régulateur de fond' ; que sa mise en garde a ensuite été reprise dans le compte rendu de chantier n°22 du 9 juin 1998 sur le traitement des façades pour éviter l'apparition de cloques ; que dans le compte rendu de chantier n°29 suite à la réunion du 28 juillet 1998, elle l'a renouvelée en indiquant qu'elle 'attire l'attention sur des imperfections de l'enduit façade Bastille (cloques, décollement d'enduit' ; qu'elle a donc effectivement alerté le maître d'uvre sur les imperfections de l'enduit ;

Que si ses réserves sont de nature à atténuer sa responsabilité, elles ne constituent néanmoins pas une cause d'exonération totale dès lors qu'elle a accepté de réaliser la prestation commandée sur un support insuffisamment réparé (cf rapport P 117); qu'elle a par conséquent également commis une faute ayant contribué à la réalisation du dommage ;

Considérant que conformément à l'avis de l'expert, la Cour retient que M. [P], architecte titulaire d'une mission complète, qui a prescrit la mise en oeuvre de peintures minérales sur les subjectiles partiellement repris en épaisseur et en surface, n'a pas relevé le défaut de préparation du support alors qu'il aurait dû compte tenu de l'ampleur et de la durée des travaux y attacher une attention particulière avant application du badigeon de finition ;

Considérant en revanche que la responsabilité de la société BATI PLUS contrôleur technique doit s'apprécier au regard des dispositions de l'article L111-3 du code de la construction et de l'habitation selon lequel 'Le contrôleur technique a pour mission de contribuer à la prévention des différents aléas techniques susceptibles d'être rencontrés dans la réalisation des ouvrages, dans les limites des missions qui lui ont été confiées par le maître de l'ouvrage';

Qu'en outre, le contrôleur technique n'est tenu que d'une obligation de moyen, qui suppose la démonstration d'une faute lui étant imputable, en lien avec le dommage ;

Qu'enfin, selon la norme NF P 03.100 (articles 4.2 et suivants) il n'intervient au cours de l'exécution que par un examen visuel sur le chantier des ouvrages et éléments d'équipement soumis au contrôle ;

Considérant en l'espèce que suivant un contrat régularisé le 3 mars 1998, la société BATIPLUS est intervenue en qualité de contrôleur technique investie des missions suivantes :

- LP relative à la solidité des ouvrages et des éléments d'équipement,
- Pv relative au récolement des procès-verbaux des essais des équipements de l'ouvrage,
- LE solidité des existants,
- SH relative à la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation ;

Que si l'état originel de vétusté des façades, pignons et souches de cheminée n'était pas contestable au vu des photographies prises avant la rénovation des existants, aucun élément du dossier ne permet d'établir que la solidité des façades était pour autant menacée ; qu'en tout cas, il n'est pas démontré que la société BATIPLUS qui n'était pas chargée d'établir un diagnostic préalable des existants, ait été informée d'une telle atteinte à leur solidité ; qu'en outre, il n'entrait pas dans sa mission de vérifier les préconisations de l'architecte de sorte qu'il ne saurait lui être fait grief de ne pas avoir relevé les limites de celles-ci ; que dans ces conditions, à défaut de preuve de sa faute, le jugement sera infirmé en ce qu'il a retenu la responsabilité de la société BATIPLUS ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires conteste l'évaluation du coût des travaux retenu par le jugement ; que cependant, en page 69 de son rapport l'expert a chiffré à 418.000 € TTC le coût des travaux de réfection des façades, pignons et corps de souches qu'il a estimé nécessaires après examen des devis qui lui étaient soumis ; que le surplus réclamé par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires agissant à ses côtés est par conséquent rejeté comme mal fondé ;

Considérant en définitive que le syndicat des copropriétaires ayant seul qualité à agir pour la défense des parties communes, c'est à lui que la société CEF, la société PSR, M. [P] et son assureur la MAF sont condamnés in solidum à payer en réparation des désordres affectant les façades, pignons et corps de souche le montant du devis hors taxe de l'entreprise COMBET-SERITH soumis à l'expert, soit 341.766,07 € en valeur mai 2003 actualisé en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2003 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

Considérant cependant que l'article 5 du contrat d'architecte établi en date du 12 octobre 1997 et signé entre M. [P] et la SARL [Adresse 18] précise que l'architecte n'assumera les responsabilités professionnelles définies par les lois et règlements en vigueur et particulièrement édictées par les articles 1792 et 2270 du code civil, que dans la mesure de ses fautes personnelles. Il ne pourra être tenu responsable, ni solidairement ni in solidum, des fautes commises par d'autres intervenants à l'opération...';

Que si en vertu de l'article 1792-5 du code civil cette clause est réputée non écrite lorsque la responsabilité de l'architecte est engagée sur le fondement de l'article 1792 du code civil code, elle est valable lorsque comme en l'occurrence, sa responsabilité contractuelle est engagée ;

Qu'en conséquence, M. [P] garanti par son assureur est tenu au paiement de la dette à hauteur seulement de sa part de responsabilité personnelle ;

Considérant que sur les appels en garantie, il convient de relever que l'expert a donné son avis sur les trois solutions de réparation des façades en plâtre possibles ; que si selon l'expert, l'Architecte des Bâtiments de France se serait opposé à la seconde, consistant en une reprise partielle des subjectiles suivie de la mise en oeuvre d'un revêtement d'imperméabilité des façades à base de polymères, il ne se serait pas opposé à la première solution, certes beaucoup plus chère mais qualifiée de fiable par l'expert ; qu'il s'agit du piochage intégral des anciens enduits 'à pierres vues' et de la reconstitution manuelle des couches successives d'enduit ;

Que selon l'expert, la solution retenue, à savoir 'la mise en oeuvre de peintures minérales' 'sur les subjectiles partiellement repris (en épaisseur et en surface', est incapable de résister aux fissures qui apparaissent 'inévitablement à la liaison entre les parties de plâtre conservées (ou peu dégarnies en épaisseur) et celles reconstituées dans toute leur épaisseur' ; qu'il a souligné que cette solution a été retenue 'en toute connaissance de cause' 'malgré l'état de grande vétusté des subjectiles' ; que compte tenu de ces éléments, dans la mesure où la peinture minérale retenue a une vocation 'purement décorative' et que l'architecte s'est en outre borné à demander au peintre la réalisation de 'petits raccords de plâtre en révision/reprise des fissurations' en complément de la 'réparation des façades', il a commis une faute de nature à engager sa responsabilité ;

Que les défauts d'exécution relevés à l'encontre de la société CEF et de la société PSR sont mis en évidence par l'expert et engagent à ce titre leurs responsabilités;

Qu'il convient compte tenu de la gravité de leurs fautes respectives, de répartir les responsabilités entre les parties responsables en application des articles 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure au 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 et L 124-3 du code des assurances de la manière suivante

- M. [P], garanti par la MAF : 45 %,

- La société CEF : 45 %,

- La société PSR : 10 % ;

Considérant en définitive que M. [P] dans la limite de 45%, , garanti par la MAF , la société CEF et la société PSR sont condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 341.766,07 € en valeur mai 2003 actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2003 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

Considérant que la garantie de la compagnie AXA FRANCE IARD recherchée en qualité d'assureur de la société CEF et celle de la compagnie GENERALI recherchée en qualité d'assureur de la société PSR seront examinées ci-après ;

Considérant que dans leurs recours internes, les parties condamnées seront tenues à se garantir mutuellement dans une proportion calculée en fonction des sommes effectivement acquittées par chacune d'entre elles au terme des recours en garantie ;

Considérant qu'en matière d'assurance facultative comme c'est le cas en l'espèce, les assureurs sont fondés à opposer aux tiers lésés les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises ;

## 2.Sur les désordres affectant les halls et cages d'escalier

Considérant qu'au vu du rapport d'expertise, la matérialité des fissurations et des écaillages de peinture affectant les murs des halls et cages d'escalier est établie et n'est d'ailleurs pas contestée ; qu'il convient de se référer à leur description telle que relatée par l'expert et résumée par le jugement ; qu'ils sont apparus après la réception et n'étaient ni apparents ni réservés à cette date ;

Considérant qu'en réparation de ces désordres, le syndicat des copropriétaires, et 'les copropriétaires demandeurs' précédemment déclarés irrecevables sollicitent la condamnation in solidum de la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage, de la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA, la société CEF et son assureur AXA FRANCE , la société PSR et son assureur LE CONTINENT aux droits duquel vient à présent la compagnie GENERALI IARD, M. [P], architecte, et son assureur la MAF ainsi que la société BATIPLUS et son assureur la MAF à leur régler la somme de 203.592,05 € TTC (TVA 10 %) au titre de la reprise des désordres affectant les halls et cages d'escaliers ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires, comme la société BATIPLUS , l'architecte M. [P] et leur assureur la MAF, invoquent à titre principal la garantie décennale au titre de l'impropriété de l'ouvrage à sa destination et subsidiairement, la responsabilité contractuelle des défendeurs ; que l'ensemble des autres parties s'opposent à sa demande ;

Considérant qu'il ressort de la description de l'expert que si ces désordres généralisés sont manifestement inesthétiques, ils ne compromettent en revanche nullement la destination ou la solidité de l'ouvrage, l'expert n'ayant en particulier nullement relevé de trace d'infiltration à l'intérieur des bâtiments ni d'atteinte structurelle sérieuse aux murs des bâtiments ;

Qu'il a souligné que 'comme le ravalement des façades, les peintures des parties communes intérieures se sont rapidement détériorées par endroits, par la suite, ces dégradations ont peu évolué au cours du temps, les dégradations s'avérant en définitive, nettement variables selon la localisation des ouvrages revêtus' (cf P46 du rapport) ;

Que dans ces conditions, c'est par des motifs pertinents que le jugement a écarté la garantie décennale au profit de la responsabilité contractuelle des locataires d'ouvrage, étant précisé que l'obligation de résultat que le syndicat des copropriétaires invoque à leur encontre ne pèse que sur les entreprises et ce jusqu'à la réception seulement ; que dans le cadre de la responsabilité contractuelle, il incombe au syndicat des copropriétaires après la réception de démontrer que le dommage allégué est imputable à leur faute ;

Considérant que les désordres qui n'entrent pas dans le champ d'application de la garantie décennale ne relèvent pas de la police dommages ouvrage souscrite auprès de la compagnie ALBINGIA ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande la condamnation de la société [Adresse 18] ; que cependant, le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté ce chef de réclamation à son encontre à défaut de preuve d'une faute de sa part ;

Considérant que pour expliquer l'apparition de ces fissures et la dégradation de la peinture, l'expert a retenu une 'incompatibilité manifeste entre les revêtements peinture mis en oeuvre (préparation des fonds incluse) et les différents supports anciens laissés en l'état et partiellement remaniés';

Considérant que quel que soit le choix architectural de l'architecte, il incombait aux entreprises de respecter les règles de l'art ; que l'expert a clairement souligné (cf P115 notamment) qu'à défaut de vice propre affectant les ouvrages existants, les travaux envisagés étaient de nature à traiter la simple vétusté qui les affectait (cf P 115), ce qui montre l'absence d'erreur de conception de l'architecte ;

Considérant que le compte rendu de chantier n°12 du 31 mars 1998 (cf P 6) a rappelé à l'entreprise de peinture PSR que 'les plafonds et murs existants en bon état 'ou qu'elle jugeait 'rattrapables' devaient être conservés sans habillage en BA 13 et qu'il lui incombait de signaler au maître d'uvre les zones qu'elle jugeait 'irrattrapables' et 'nécessitant un habillage' pour recueillir son avis et son accord ; qu'il ressort cependant du rapport d'expertise que la société PSR a commis une erreur d'appréciation dans cette mission dont elle était chargée et qu'elle a appliqué sa peinture sur des supports anciens insuffisamment remaniés (cf P 45 du rapport) ;

Qu'elle a par ailleurs remis en peinture les paillasses des cages d'escalier A et J, alors que ces paliers d'escalier anciens n'avaient fait l'objet d'aucune remise en état avant peinture dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble ; que ces travaux de rénovation n'étaient cependant prévus ni par le CCTP établi par M. [P] en octobre 1997 ni par son additif de janvier 1998 établi par ce dernier après conclusion des marchés d'entreprise, ce qui met en évidence à cet égard l'erreur de conception de l'architecte ;

Que l'expert a reproché à la société PSR mais également à la société CEF de ne pas avoir recommandé les travaux nécessaires ; que leur absence de remarque en ce sens caractérise effectivement leur manquement fautif à leur devoir de conseil ;

Considérant en revanche que pour les motifs ci-dessus énoncés et en l'absence d'atteinte à la solidité de l'ouvrage ou de menace sur la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation, la responsabilité contractuelle de la société BATI PLUS contrôleur technique est écartée et les demandes dirigées à son encontre de ce chef rejetées, le jugement étant par conséquent infirmé en ce sens ;

Considérant qu'au vu du rapport d'expertise, il convient de chiffrer le coût des désordres de réparation au montant du devis hors taxe de l'entreprise [A] préféré par l'expert au devis de l'entreprise COMBETH-DECORATION soit 133.821 € HT en valeur mai 2003 actualisé en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2003 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

Qu'en définitive le syndicat des copropriétaires ayant seul qualité à agir pour la défense des parties communes, c'est à lui seul que la société CEF, la société PSR, M. [P] et son assureur la MAF sont condamnés in solidum à payer cette somme en réparation de ces désordres, étant rappelé qu'en application de l'article 5 du contrat d'architecte établi en date du 12 octobre 1997 et signé entre M. [P] et la SARL [Adresse 18], M. [P] garanti par son assureur est tenu au paiement de la dette à hauteur de sa part de responsabilité personnelle ;

Considérant que sur les appels en garantie, l'expert a retenu les fautes d'exécution commises par la société PSR qui n'a

pas su apprécier correctement les zones rattrapables et celles qui ne l'étaient pas et l'erreur de conception de l'architecte qui n'a prévu ni dans son CCTP initial ni dans l'additif la remise en état des paliers d'escaliers A et J avant peinture ainsi que le manquement des entreprises PSR et CEF à leur devoir de conseil en ayant omis de recommander les travaux nécessaires ;

Qu'il convient compte tenu de la gravité de leurs fautes respectives, de répartir entre eux les responsabilités en application des articles 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure au 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 et L124-3 du code des assurances de la manière suivante

- M. [P], garanti par la MAF : 30 %,

- la société CEF 30 %,

- la société PSR 40 % ;

Considérant en définitive que M. [P] dans la limite de 30 %, garanti par la MAF, la société CEF et la société PSR sont condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 133.821 € HT en valeur mai 2003 actualisé en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2003 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

Considérant que comme précédemment indiqué, la garantie de la compagnie AXA FRANCE IARD recherchée en qualité d'assureur de la société CEF et celle de la compagnie GENERALI recherchée en qualité d'assureur de la société PSR seront examinées ci-après ;

Considérant que dans leurs recours internes, les parties condamnées seront tenues à se garantir mutuellement dans une proportion calculée en fonction des sommes effectivement acquittées par chacune d'entre elles au terme des recours en garantie ;

Considérant qu'en matière d'assurance facultative comme c'est le cas en l'espèce, les assureurs sont fondés à opposer aux tiers lésés les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises ;

### 3-Sur les désordres affectant les couvertures

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise (cf P48) que les couvertures ont bénéficié de travaux de rénovation variables résumés par l'expert de la manière suivante:

' - les rampants en tuiles plates et mécaniques, et les lucarnes inscrites dans ces rampants (bâtiments A, B, et K) ont été refaits en totalité en tuiles plates ;

- les brisis en ardoises (bâtiments A, B, C, D, F, G, I, J) ont bénéficié de quelques travaux sommaires (remplacements ponctuels d'ardoises) ;
- les terrassons en zinc (bâtiment C à K) ont bénéficié de travaux de révision variables selon les bâtiments : remplacement de couvre-joints, remplacements de travées entières, réfection d'entourages de souches, châssis, velux et verrières, etc. ;
- les zingueries de façade (entablements, gouttières, corniches, bandeaux, appuis de fenêtres) ont été, sous réserve de vérification, refaites en totalité ' ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires, et 'les copropriétaires demandeurs' précédemment déclarés irrecevables pour les désordres affectant les parties communes, invoquent la non conformité des travaux aux stipulations contractuelles telles que résultant du CCTP de l'opération de construction ;

Que cependant, la description de l'expert confirme que les travaux ont été d'une manière générale faits conformément à la notice descriptive et au CCTP du lot n°5 'couverture' ; qu'il était en effet clairement prévu une rénovation de la toiture et non son remplacement ;

Qu'il résulte ainsi du rapport d'expertise que :

'Concernant les parties de couverture qui n'ont pas été refaites à neuf, conformément à la note liminaire insérée en préambule de l'article 5.2.3 du CCTP du lot 5 ' couverture (cf. pièce annexe n°202), les constatations effectuées ont mis en évidence que les terrassons zinc conservés n'étaient pas globalement atteints par la vétusté, mais que quelques réparations ponctuelles restaient à exécuter (couvre-joint manquant en faitage du bâtiment J, par exemple 'b cf note aux parties n°4 du 10 juillet 2002 ' pièce annexe n°321)' ;

Que le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande concernant la non-conformité alléguée de la toiture dès lors que seules quelques prestations ponctuelles restent inachevées ;

Considérant en revanche que l'expert a constaté l'existence d'infiltrations actives dans l'appartement [P] (lot n°52) dans la chambre située en extrémité du comble bas (5ème étage) le long du corps de souche adossé à l'immeuble [Adresse 20] et dans la chambre située en extrémité du comble haut (6ème étage) au dessus de la panne intermédiaire (cf P48) ; que de tels désordres apparus après la réception et n'ayant à ce titre fait l'objet d'aucune réserve à cette date portent atteinte à la destination de cette partie d'ouvrage de sorte que leur réparation entre dans le champ d'application de la garantie décennale, le jugement étant infirmé sur ce point ;

Considérant qu'à défaut de justification d'une déclaration de sinistre concernant les infiltrations en toiture constatées par l'expert qui ne figurent pas sur la déclaration du 7 novembre 2000, la demande dirigée à l'encontre de la compagnie ALBINGIA en sa qualité d'assureur dommages ouvrage est irrecevable ;

Considérant que la SARL [Adresse 18] en vertu de l'article 1646-1 du code civil, garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA, la société CEF en sa qualité de titulaire des travaux de couverture et M [P] garanti par la MAF sont condamnés in solidum sur le fondement de l'article 1792 du code civil à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 3.981,04 € HT dans la mesure où l'expert a chiffré ces travaux à 4.200 € TTC ; que cette somme en valeur juin 2008 sera actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis juin 2008 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

Considérant que sur les appels en garantie, il convient compte tenu de la gravité des fautes respectivement commises, de mettre l'intégralité de la responsabilité sur l'entreprise CEF, aucun défaut de surveillance n'étant retenu à l'encontre de l'architecte s'agissant d'un défaut d'exécution ponctuel ;

Qu'en conséquence, la société CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE est condamnée à relever M [P] garanti par la MAF ainsi que la SARL [Adresse 18] garantie par la compagnie ALBINGIA en sa qualité d'assureur CNR intégralement indemnes de ce chef de condamnation ;

#### 4 . Sur les désordres affectant les menuiseries des parties communes

Considérant que l'expert a constaté le défaut manifeste d'étanchéité à l'eau et/ou à l'air de certaines fenêtres dans les cages d'escaliers suivantes: escalier B 1er palier façade avant, escalier C dernière volée façade arrière, escalier E dernier palier façade avant, escalier G tous niveaux façade avant, escalier I dernier palier façade avant (cf 51 de son rapport) ; qu'il a mentionné à cet égard la ' présence de coulures d'eau sous ces fenêtres, jours importants entre les bâtis et ouvrants parfois supérieurs à 1 cm, etc' ;

Considérant que ces défauts concernent des menuiseries anciennes qui n'ont manifestement pas été remplacées dans le cadre de la rénovation alors que le CCTP de l'architecte prévoyait à l'article 1 du lot n°06 non modifié dans le cadre de l'additif de janvier 1998 que 'les menuiseries existantes seront toutes déposées ....et remplacées en totalité ...';

Considérant que le défaut de remplacement de ces menuiseries anciennes était parfaitement visible le jour de la réception tant pour M. [P] le maître d'uvre que pour la SARL [Adresse 18], maître d'ouvrage ; que n'ayant pas fait l'objet de réserves à la réception, il n'entre pas dans le cadre de la garantie décennale, le jugement étant confirmé en ce sens, ce qui conduit au rejet des demandes formées à l'encontre de la compagnie ALBINGIA en sa qualité d'assureur dommages ouvrage ;

Considérant que la non-conformité de l'ouvrage à la notice descriptive des travaux de rénovation annexée aux actes de vente qui prévoyait l'installation de menuiseries neuves engage la responsabilité contractuelle de la société [Adresse 18], vendeuse, tenue de l'obligation de délivrer un bien conforme à celui qui a été vendu, le jugement étant infirmé en ce sens ;

Considérant qu'en l'absence de réserve à la réception, l'inexécution commise par la société CEF mais qui était apparente à sa date l'exonère de sa responsabilité décennale et ne constitue pas une faute d'une gravité équivalente au dol permettant de retenir sa responsabilité contractuelle ;

Que la société PSR, titulaire des lots ravalement et peinture, est étrangère aux désordres affectant les menuiseries ;

Qu'en revanche, M. [P], maître d'oeuvre investi d'une mission complète, a manqué à ses obligations en omettant de relever cette inexécution en cours de chantier et à tout le moins de formuler une réserve à la réception ;

Que pour les motifs précédemment indiqués, à défaut de menace sur la solidité de l'ouvrage ou sur la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation, les demandes formées à l'encontre de la société BATIPLUS au titre de ces désordres seront rejetées comme mal fondées ;

Considérant qu'aucun devis n'a été communiqué à l'expert et que devant le tribunal, le syndicat des copropriétaires a invoqué un devis établi par la société JP Menuiserie n°LD09042903 du 29 avril 2009 d'un montant de 12 414,00 € HT, soit 13 096,77 TTC (TVA 5,5%) qu'il n'a cependant pas produit ce qui a conduit au rejet de sa demande ;

Considérant que devant la Cour, le syndicat des copropriétaires verse aux débats ce devis ; qu'en l'absence d'autre devis, il convient de faire droit à sa demande en condamnant in solidum la société [Adresse 18] ( non garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA dès lors que le désordre n'est pas décennal) et M. [P] garanti par son assureur la MAF à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 12 414,00 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis avril 2009 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt dès lors qu'ils ont concouru ensemble à la réalisation de l'entier dommage ;

Que dans leurs rapports internes, le non respect de la notice résultant en définitive de la faute commise par l'architecte, M. [P] garanti par son assureur la MAF, qui certes n'a pas commis d'erreur de conception mais qui était dans le cadre de sa mission chargé d'assister le maître d'ouvrage au cours des opérations de réception, est condamné à relever la société [Adresse 18] intégralement indemne de cette condamnation ;

##### 5. Sur les désordres affectant la loge et le local-poubelles du rez-de-chaussée du bâtiment C

Considérant que l'expert a constaté 'la présence de taches d'humidité importantes sur les doublages du mur du fond de la loge, au droit des plots de colle des plaques de doublages ainsi qu'au droit des scellements au plâtre des appareillages électriques' en soulignant que le 'taux d'humidité relevé est très élevé, proche de la saturation ' (cf P 53);

Qu'il a constaté la présence 'd'importantes quantités d'eau emmagasinées dans les murs et soubassements de plusieurs immeubles de la [Adresse 18], en parties communes (local poubelles, halls et cages d'escaliers) comme en parties privatives (locaux commerciaux à rez-de-chaussée etc)';

Que l'humidité a confirmé le taux d'humidité excessif emmagasiné dans la maçonnerie constituée de moellons calcaires hourdés et enduits au plâtre ;

Considérant que de tels désordres affectant tant la loge que le local poubelles entrent dans le champ d'application de la garantie décennale comme compromettant la destination des lieux ; qu'à ce titre, ils engagent la responsabilité de la SARL [Adresse 18] en vertu de l'article 1646-1 du code civil et celle de l'architecte M. [P] et de l'entreprise CEF sur le fondement de l'article 1792 du code civil ;

Que ni la solidité de l'ouvrage ni la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation n'étant menacées, la responsabilité de la société BATI PLUS n'est pas engagée pour les motifs précédemment exposés ;

Qu'en l'absence de déclaration de sinistre concernant ces désordres, l'action dirigée à l'encontre d'ALBINGIA en qualité d'assureur dommage ouvrages est irrecevable, le jugement étant confirmé en ce sens ;

Qu'en conséquence, la SARL [Adresse 18] garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA, l'architecte M. [P] garanti par son assureur la MAF et l'entreprise CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA sont condamnées in solidum à réparer le préjudice subi par le syndicat des copropriétaires du fait de ces désordres, étant rappelé que la clause d'exclusion de solidarité prévue par le contrat d'architecte est réputée non écrite s'agissant de désordres de nature décennale ;

Considérant qu'au vu des devis produits aux débats par le syndicat des copropriétaires et à défaut de production d'autres devis comparatifs, la Cour retient que le coût de réfection de ces désordres s'élève à

- s'agissant du local poubelles : selon le devis n°04094811 du 4 mai 2009 de la société RC LACO à la somme de 8.629,40 € HT,

- mise en place d'un extracteur d'air dans le local du concierge y compris gaine, coffrage et peinture ainsi que la sortie dans la rue par menuiserie, à la somme de 3 735,00 € HT selon le devis de la société Couverture A à Z du 5 décembre 2012 ;

Considérant que concernant la demande formée au titre de la loge, en l'absence de production d'un devis justificatif du montant des travaux justifiant la demande, la Cour la rejette comme mal fondée; qu'en effet, le devis n°4058 de la société DOMOSYSTEM d'un montant total de 10.481,99 € HT soit 11.058,50 TTC (TVA 5,5%) invoqué par le syndicat des copropriétaires et qui est censé constituer sa pièce n°14 n'est pas produit, sa pièce 14 étant en réalité constituée de plusieurs arrêts de la Cour de Cassation ;

Qu'en définitive, la SARL [Adresse 18] , garantie par la compagnie ALBINGIA en sa qualité d'assureur CNR, la société CEF, M. [P] garanti par son assureur la MAF sont condamnés in solidum à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] les sommes de :

- en réparation des désordres affectant le local poubelles la somme de 8.629,40 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2009 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

- en réparation des désordres affectant le local du concierge la somme de 3 735,00 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis décembre 2012 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

Considérant que dans leurs rapports internes, l'expert a constaté que le taux d'humidité excessif constaté est imputable à un défaut d'exécution ponctuel de la société CEF qui n'a pas respecté son obligation de traiter les murs du rez-de-chaussée 'pour assurer une coupure parfaite contre les remontées d'humidité ' aggravé par l'absence de toute ventilation du local poubelles situé au rez-de-chaussée du bâtiment C ;

Que la société CEF soutient sans être contredite que le CCTP n'a pas prévu de VMC dans ce local poubelles ;

Que compte tenu du défaut d'exécution imputable à la société CEF aggravé par le défaut de ventilation imputable à l'architecte, la responsabilité de ce désordre est répartie dans leurs rapports internes de la manière suivante :

- société CEF80%

- M. [P] garanti par son assureur la MAF 20 % ;

#### 6.Sur les honoraires et frais annexes inhérents aux travaux réparatoires

Considérant que le syndicat des copropriétaires demande à la Cour de condamner in solidum la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage, la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA, la société CEF et son assureur AXA FRANCE, M. [P], architecte, et son assureur la MAF, la société PSR et son assureur GENERALI IARD venant aux droit du LE CONTINENT et la société BATIPLUS et son assureur la MAF à lui payer en complément du coût des travaux réparatoires :

- les honoraires de maîtrise d'oeuvre correspondant à 8 % HT du montant HT des travaux outre TVA en vigueur au jour du prononcé du jugement

- les honoraires du coordonnateur SPS d'un montant de 9.472,32 € TTC
- les honoraires du contrôleur technique d'un montant de 20.810,40 € TTC
- les honoraires du syndic de 2% sur le montant des travaux
- et le coût de l'assurance Dommages-Ouvrage de 2,26 % ;

Considérant que le jugement a retenu avec pertinence que compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser, ce chef de demande est fondé en ce qui concerne les honoraires de maîtrise d'oeuvre correspondant à 8 % HT du montant HT des travaux outre la TVA dont le taux sera celui en vigueur au jour du prononcé de l'arrêt, les honoraires du syndic de 2% sur le montant des travaux et le coût de l'assurance Dommages-Ouvrage de 2,26 % ;

Que concernant les honoraires du coordonnateur SPS et du contrôleur technique, ils varient en fonction du coût des travaux ; qu'en conséquence, l'indemnisation allouée par la Cour étant inférieure au montant des demandes, le jugement sera confirmé en ce qu'il a alloué au syndicat des copropriétaires une somme de 2.5 % au titre des honoraires du coordonnateur SPS et de 2.5 % au titre des honoraires du contrôleur technique ;

Considérant en conséquence que comme l'a prévu le jugement confirmé en ce sens, les sommes précédemment allouées sont majorées dans ces proportions ;

## B ' SUR LES DÉSORDRES AFFECTANT LES PARTIES PRIVATIVES

1 - Sur les désordres consécutifs aux dégâts des eaux, à l'humidité, à la condensation affectant les menuiseries des parties privatives

Considérant qu'au titre de ces désordres, les consorts [C] / [C] et Madame [X] copropriétaires déclarés recevables à agir demandent la condamnation in solidum des intimés suivants :

- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société CEF et son assureur AXA FRANCE
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF

et à titre subsidiaire :

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA

- la société CEF et son assureur AXA FRANCE

- M. [P], architecte, et son assureur la MAF à leur payer :

- à Madame [X], la somme de 4 089,00 € TTC

-aux consorts [C], la somme de 1 516,00 € TTC, étant rappelé que les autres copropriétaires ont été précédemment déclarés irrecevables à agir ;

Considérant qu'il ressort du rapport d'expertise (cf P 55) que des dégâts des eaux sont survenus dans les appartements de différents copropriétaires et en particulier dans ceux de Madame [K] [B] épouse [X] ainsi que de M. [X] [C] et de Madame [I] [C], seuls copropriétaires déclarés recevables à agir à titre personnel parmi ceux qui formaient des demandes à ce titre ;

Que l'expert a ainsi relevé une humidité anormale imprégnant même les cloisons encadrant la cabine de douche de l'appartement de Madame [X] ; qu'il a ajouté que le plafond de la chambre du fond de l'appartement [C]/ [C] a été percé par des infiltrations d'eau s'écoulant de l'appartement [P] ;

Que de tels désordres survenus après la réception compromettent la destination des appartements de Madame [K] [B] épouse [X] et des consorts [C] de sorte qu'ils relèvent de la garantie décennale des locateurs d'ouvrage ;

Que cependant, à défaut de déclaration de sinistre concernant les parties privatives, la garantie de la compagnie dommages-ouvrage n'est pas due ;

Que par ailleurs ni la solidité de l'ouvrage ni la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation n'étant menacées, la responsabilité de la société BATI PLUS, contrôleur technique, n'est pas engagée pour les motifs précédemment exposés ;

Que ces désordres engagent en conséquence la responsabilité de la SARL [Adresse 18], garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA, en application des dispositions de l'article 1646-1 du code civil et celle de l'entreprise CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE IARD et du maître d'uvre, M. [P] , garanti par son assureur la MAF en application des dispositions de l'article 1792 du code civil ;

Que ces parties sont donc condamnées in solidum à réparer les désordres affectant les menuiseries des parties privatives des copropriétaires recevables à agir et résultant de dégâts des eaux, de l'humidité et de la condensation de la manière suivante :

Appartement de Madame [K] [B] épouse [X]

Considérant que Madame [X] a d'ores et déjà fait réaliser des travaux et produit les factures d'un montant total de 1.681,15 € TTC à l'expert qui les a validés :

- 1.261,26 € TTC montant d'une facture [W] du 20 avril 2004 ;

- 419,89 € TTC montant d'une autre facture [W] du 20 avril 2004;

Qu'en outre, l'expert a retenu comme techniquement adapté et financièrement raisonnable le devis présenté par Madame [X] pour le reste des travaux à réaliser établi par la société [C] le 29 octobre 2003 d'un montant de 2 843,60 € HT ;

Qu'il convient en conséquence d'allouer à Madame [X] en réparation de ces désordres affectant son appartement la somme de 1.681,15 € TTC déjà réglée ainsi que la somme de 2.843,60 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt, le jugement étant infirmé en ce sens ;

Appartement des consorts[C]

Considérant que pour réparer les seuls dommages consécutifs aux infiltrations d'eau provenant de la couverture du bâtiment et qui ont transité par l'appartement [P], l'expert a chiffré le coût à 1.000 € TTC soit 947,86 € HT en valeur juin 2008;

Qu'il convient en conséquence d'allouer aux consorts [C] en réparation de ces désordres affectant leur appartement la somme de 947,86 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis juin 2008 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt, le jugement étant infirmé en ce sens ;

Considérant que dans leurs rapports internes, ces désordres trouvent leur origine dans des défauts d'exécution ponctuels imputables à la société CEF, qui pouvaient échapper à la vigilance de l'architecte dans le cadre de sa mission de contrôle des travaux; qu'en conséquence, la société CEF garantie par son assureur décennal, la compagnie AXA FRANCE IARD est condamnée à relever M. [P] , garanti par son assureur la MAF intégralement indemne de cette condamnation ;

## 2 - Sur les désordres affectant les ouvrages de plomberie chauffage

Considérant qu'au titre de ces désordres, les consorts [C] / [C] et Madame [X] seuls copropriétaires déclarés recevables à agir à titre personnel parmi ceux qui formaient des demandes sollicitent la condamnation in solidum des intimés suivants :

- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société TOP et son assureur la SMABTP
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF ;

et à titre subsidiaire :

- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA
- la société TOP et son assureur la SMABTP
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF
- la société BATIPLUS et son assureur la MAF à leur payer la somme globale de 11 130,24 € TTC ;

Considérant que l'expert a constaté le dysfonctionnement des installations de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage dans les appartements de Madame [X] et des consorts [C] / [C] imputable :

- à la chaudière mise en oeuvre, manifestement insuffisante, ce qui provoque de multiples coupures en période de chauffe et d'incessantes sautes de pression et ruptures dans l'alimentation en eau chaude des équipements sanitaires
- et au surdimensionnement 'manifeste' du ballon d'eau chaude (100 litres) qui alimente la cuisine (cf P 59 du rapport);

Considérant que même s'ils sont effectivement gênants dans la vie courante comme le souligne le syndicat des copropriétaires qui invoque à titre principal la garantie décennale, les dysfonctionnements constatés ne rendent cependant pas l'ouvrage impropre à sa destination ; que l'expert a ainsi organisé des réunions d'expertise en hiver (7 décembre 2001, 14 février 2002, 17 février 2003 ) et n'a jamais indiqué que la température des appartements concernés par ces problèmes ait été particulièrement basse sans indiquer pour autant la présence d'autres appareils de chauffage ;

Que dans ces conditions, le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu à ce titre la responsabilité contractuelle des locateurs d'ouvrage à charge pour les demandeurs d'établir la faute commise en lien avec le dommage ;

Considérant qu'à défaut de preuve de sa faute, la responsabilité de la SARL [Adresse 18] n'est pas engagée et la garantie de son assureur la compagnie ALBINGIA en qualité d'assureur CNR n'est pas due ; qu'en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, la garantie de la compagnie ALBINGIA ne l'est pas davantage étant rappelé qu'à défaut de déclaration de sinistre, les demandes dirigées à son encontre son irrecevables, le jugement étant confirmé en ce sens ;

Considérant qu'il ressort du CCTP du lot n°12 Plomberie Sanitaires (article 12.3 C 1 Production de l'eau chaude que la capacité du ballon d'eau chaude sanitaire devait être de 100 litres dans les studios ; qu'en conséquence dès lors que l'expert considère cette capacité comme expressément 'surdimensionnée', l'architecte M. [P] a commis une erreur de conception en prévoyant des installations non adaptées aux besoins;

Considérant que pour sa part, la société TOP qui était titulaire des lots 12 (plomberie- sanitaires) et 14 (chauffage gaz) avait la charge de procéder aux calculs de dimensionnement ; qu'elle a donc commis une faute en procédant à des installations non adaptées à l'usage auquel elles étaient destinées ;

Considérant que l'expert a proposé de retenir en outre la responsabilité du bureau de contrôle la société BATI PLUS ; que celle-ci a en effet reçu pour mission (article 4 des conditions spéciales de sa convention de contrôle technique) de procéder au 'récolement des essais ' pour prévenir les aléas techniques découlant d'un mauvais fonctionnement des installations de plomberie et de chauffage (cf annexe au rapport n°203) ;

Que pour sa défense, la société BATI PLUS fait valoir que les installations fonctionnaient lors de la réception et a souligné par référence à un dire du conseil du syndicat des copropriétaires à l'expert du 1er août 2006 (cf P 114 du rapport) que l'ensemble des désordres est apparu dans les deux ans suivant la réception des ouvrages;

Qu'elle admet néanmoins que les procès-verbaux des essais ne lui ont pas été communiqués de sorte qu'elle n'en a pas pris connaissance et n'a pas rempli sa mission; qu'elle ne justifie pas avoir donné un avis à cet égard alors qu'il entrait dans sa mission de le faire ; qu'en conséquence, le jugement sera confirmé en ce qu'il a retenu sa responsabilité contractuelle sur ce point ,

Considérant que l'architecte M. [P] aurait dû contrôler la mise en oeuvre de l'installation et se rendre compte de son inadéquation; que s'agissant de sa responsabilité contractuelle, M. [P] est fondé à opposer la clause d'exclusion de solidarité prévue par son contrat ;

Considérant que dans leurs rapports internes et compte tenu de la gravité des fautes qu'ils ont commises, la Cour, par confirmation, répartit en application des dispositions des articles 1382 du code civil dans sa rédaction antérieure au 1er octobre 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 devenu à présent l'article 1240 du code civil les responsabilités de la manière suivante :

- M. [P], garanti par la MAF : 10 %,

- la société TOP, garantie par la SMABTP : 80 %,
- la société BATI PLUS, garantie par la MAF : 10 %.

Considérant que les assureurs sont fondés à opposer aux tiers lésés les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative ;

Considérant qu'au titre des travaux réparatoires, l'expert a retenu pour l'appartement de Madame [X] un devis [W] n°03.10.00143 du 28.10.2003 (cf. pièce annexée au rapport n°419) d'un montant de 3.671,74 € HT ;

que l'expert a retenu le même montant pour l'appartement des conjoints [C] / [C] qui ne lui ont pas fait parvenir de chiffrage ;

Qu'il convient donc de retenir pour chacun des deux appartements cette somme actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt, ce qui fait un montant total de 7.343,48 € HT (3.671,74 €X2) ;

Qu'en conséquence, M. [P], garanti par la MAF dans la limite de sa part de responsabilité de 10 %, la société TOP, garantie par la SMABTP et la société BATI PLUS, garantie par la MAF sont condamnés in solidum à payer à Madame [X] et aux conjoints [C] / [C] la somme globale et totale de 7.343,48 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

### 3 - Sur les désordres affectant les peintures

Considérant qu'indépendamment de toute infiltration, venue d'eau ou humidité affectant les fonds, l'expert a constaté :

- dans l'appartement [X] (lot n°50) des fissures au plafond d'une chambre,
- dans l'appartement des conjoints [C] / [C] (lot n°51) un ensemble de fissures sèches apparu sur les doublages et aux jonctions des plaques de plâtre;

Considérant qu'en réparation des désordres affectant les peintures, les copropriétaires déclarés recevables à agir demandent la condamnation in solidum des intimés suivants :

- la compagnie ALBINGIA es qualité d'assureur Dommages-Ouvrage,
- la société [Adresse 18] et son assureur CNR, la compagnie ALBINGIA

- la société GENERALI IARD venant aux droits de LE CONTINENT es qualité d'assureur de la société PSR
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF

et à titre subsidiaire :

- la société [Adresse 18] et son assureur, la compagnie ALBINGIA
- la société GENERALI IARD venant aux droit de LE CONTINENT es qualité d'assureur de la société PSR
- M. [P], architecte, et son assureur la MAF à payer :
- à Madame [X], la somme de 786,00 € TTC
- aux consorts [C]/[C], la somme de 4 395,58 € TTC
- à Madame [V], la somme de 1 708,45 € TTC
- aux consorts [A]/[W], la somme de 1 385,30 € TTC
- aux époux [Q], la somme de 1 955,20 € TTC

Considérant que les désordres constatés par l'expert ne compromettent ni la solidité ni la destination des appartements concernés et ne relèvent pas de la garantie décennale, ce qui conduit au rejet des demandes dirigées à l'encontre de la compagnie ALBINGIA assureur dommages-ouvrage étant en outre précisé qu'à défaut de déclaration de sinistre, les demandes dirigées à son encontre son irrecevables, le jugement étant confirmé en ce sens ;

Qu'à défaut de désordre de nature décennale, la responsabilité de la SARL [Adresse 18] n'est pas engagée ;

Considérant que selon l'expert, ces désordres ont pour origine des défauts localisés d'exécution des peintures et de préparation des fonds auxquels s'ajoute la mauvaise qualité des peintures (cf page 119 du rapport) ;

Considérant que ces défauts d'exécution ponctuels sont exclusivement imputables à la société PSR chargée du lot peintures et ont pu échapper à la vigilance de l'architecte qui n'est pas tenu d'une présence constante sur le chantier ;

Que la garantie de son assureur, la compagnie GENERALI IARD est examinée ci-après ;

Considérant en définitive qu'il convient de chiffrer le coût des travaux de reprise au vu de l'avis de l'expert sur les devis produits de la manière suivante

- à Madame [X] (lot n°50) la somme de 520,57 € HT (cf annexe du rapport 424 devis du 29/10/2003),
- aux consorts [C]/[C] (lot n°51), la somme de 2749 HT (cf annexe du rapport 415 devis du 20/10/2003 ),
- à Madame [V] (lot n°76), la somme de 1.127,20 € HT (cf annexe du rapport 415 devis du 05/10/2003),
- aux consorts [A]/[W] (lot n°82), la somme de 914,70€ HT (cf annexe du rapport 427 devis du 26/10/2003),
- aux époux [Q] (lot n°126), la somme de 1.290 € HT (cf annexe du rapport 429 devis du 14/10/2003) ;

Considérant que toutes ces sommes seront actualisées en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majorées de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

### C) SUR LA GARANTIE DES ASSUREURS

Considérant que la MAF ne conteste pas devoir garantir M. [P] ;

- Sur la garantie de la compagnie AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur de la société CEF

Considérant que devant la Cour, la compagnie AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur de la société CEF demande l'infirmité du jugement en ce qu'il a retenu sa garantie au titre de désordres ne présentant pas la caractéristique de désordre de nature décennale ; qu'elle dénie en effet sa garantie lorsque la responsabilité de son assurée est engagée au titre des désordres intermédiaires engageant la responsabilité de droit commun de son assurée et invoque en ce sens l'article 14 des conditions générales de la police ;

Qu'en réplique, la société CEF demande à la Cour d'écarter cette prétention en faisant valoir que cette position est

contraire à celle soutenue par la compagnie AXA FRANCE IARD en première instance ; qu'elle invoque l'irrecevabilité de cette argumentation nouvelle soulevée pour la première fois en appel ;

Considérant qu'il ressort des conclusions en défense déposées par la compagnie AXA FRANCE IARD devant le tribunal qu'elle avait soulevé l'irrecevabilité des demandes du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires agissant à titre individuel et qu'elle avait dénié sa garantie en faisant valoir que les travaux de plâtrerie et d'enduits extérieurs ainsi que les activités d'étanchéité ne seraient pas garantis ; qu'à titre subsidiaire, elle avait contesté la responsabilité de son assurée, qu'à titre très subsidiaire, elle avait formé des appels en garantie, qu'à titre infiniment subsidiaire, elle avait opposé à son assurée les limites des plafonds et franchises de la garantie souscrite ;

Que cependant, à aucun moment, elle n'a soutenu que les désordres intermédiaires n'entrant pas dans le champ d'application de la garantie décennale n'étaient pas garantis ; que le jugement n'a par conséquent pas statué sur cette question qui ne lui était pas posée de sorte que le principe d'Estoppel invoqué n'est pas applicable ;

Que le déni de garantie présenté pour la première fois devant la Cour par la compagnie AXA FRANCE IARD au titre de ces désordres intermédiaires apparaît comme un moyen de défense nouveau qui en vertu de l'article 563 du code de procédure civile est recevable ;

Qu'il ressort expressément de la police d'assurance de type 'multi garanties entreprises de construction' n°0851531904 à effet du 1er janvier 2000 souscrite par la société CEF auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD que les désordres relevant de la responsabilité contractuelle de l'assuré ne sont pas garantis ;

Que cette police comprend plusieurs volets de garanties :

- Effondrement des ouvrages ;
- Garantie des attentats et des tempêtes ;
- Garantie des catastrophes naturelles ;
- Responsabilité décennale pour travaux de bâtiment ;
- Responsabilité du sous-traitant pour travaux de bâtiment en cas de dommages de nature décennale ;
- Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables du bâtiment ;
- Responsabilité pour dommages matériels existant par répercussion ;
- Responsabilité pour dommages immatériels consécutifs ;
- Responsabilité civile pour préjudice causé à autrui à l'exception des extensions spécifiques.

Qu'il résulte clairement de son article 14 que seuls les désordres engageant la responsabilité décennale de l'assuré lorsqu'il intervient en qualité de locateur d'ouvrage ou les désordres de nature décennale lorsqu'il intervient en qualité de sous-traitant sont garantis par la police ; que par conséquent, ce contrat d'assurances ne couvre en aucune manière la responsabilité contractuelle de droit commun de l'entreprise et donc les travaux de réparation de l'ouvrage exécuté par l'assuré lorsque les désordres ne sont pas de nature décennale susceptible donc de rentrer dans ce volet de garantie spécifique ;

Considérant par conséquent que la compagnie AXA FRANCE IARD ne doit pas sa garantie à la société CEF pour les dommages intermédiaires engageant sa responsabilité contractuelle, le jugement étant infirmé sur ce point ;

- Sur la garantie de la compagnie GENERALI en sa qualité d'assureur de la société PSR

Considérant que le jugement a retenu la garantie de la compagnie GENERALI en sa qualité d'assureur de la société PSR car elle n'avait pas versé sa police aux débats et ne contestait pas être son assureur RC ;

Que pour contester devoir sa garantie, la compagnie GENERALI produit aux débats devant la Cour, les conditions particulières et les conditions générales de la police souscrite par la société PSR ; qu'elle fait valoir que les conditions générales de la police du CONTINENT, devenu GENERALI IARD, comprennent un volet responsabilité chef d'entreprise qui prévoit en son article 23.2.2 comme 'exclusion absolue' 'les dommages subis par les travaux et ouvrages exécutés par l'assuré (ou par ses sous-traitants) ou par les biens livrés par lui, ainsi que tous les frais s'y rapportant ' et que cette exclusion de garantie formelle et limitée est valable ;

Que pour sa part la société PSR demande à la Cour de retenir la garantie de son assureur en faisant valoir:

- qu'en page 2 des conditions particulières du contrat d'assurance qu'elle a souscrit, on peut y lire qu'au nombre des activités couvertes figurent les travaux de 'travaux intérieurs de peinture et papiers peints. Peinture sans fonction d'étanchéité ni d'imperméabilisation' et de 'ravalement par peinture et raccords en plâtre ou ciment sur bâtiment n'excédant pas 5 niveaux sans fonction d'étanchéité ni d'imperméabilisation',

- que lesdites conditions particulières ne distinguent pas, selon les activités, celles qui sont couvertes par la « Convention B : Responsabilité Civile Décennale Bâtiment » et/ou par la « Convention A : Responsabilité Civile du Chef d'Entreprise »,

- et qu'aux termes des conditions particulières de la police qu'elle a souscrite, les parties ont entendu étendre aux travaux de peinture intérieure et extérieure purement décoratif, le régime de l'assurance obligatoire de l'article L.242-1 du code des assurances ;

Mais considérant que dans les conditions particulières de la police, il est indiqué que c'est l'assuré qui déclare réaliser des 'travaux intérieurs de peinture et papiers peints. Peinture sans fonction d'étanchéité ni d'imperméabilisation' et de 'ravalement par peinture et raccords en plâtre ou ciment sur bâtiment n'excédant pas 5 niveaux sans fonction

d'étanchéité ni d'imperméabilisation',

Que cette déclaration ne saurait constituer une extension de garantie venant en contradiction avec les conditions générales de la police qui excluent expressément de la garantie les dommages subis par les travaux et ouvrages exécutés par l'assuré comme c'est le cas en l'espèce ;

Qu'en conséquence, sont exclus de la garantie de la compagnie GENERALI IARD les dommages affectant les travaux réalisés par la société PSR qui, comme en l'espèce, ne relèvent pas de la garantie décennale faisant l'objet d'un autre volet de la même police ;

#### SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES

Considérant que l'équité commande de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en condamnant in solidum M. [P] garanti par son assureur la MAF, la société CEF garantie par son assureur la compagnie AXA FRANCE IARD, la société PSR, la société BATI PLUS garantie par son assureur la MAF et la société TOP garantie par son assureur la SMABTP à payer au syndicat des copropriétaires la somme globale de 25.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi que les dépens ;

Considérant que dans leurs rapports internes, la charge finale des condamnations prononcées in solidum au titre des dépens et des frais irrépétibles sera supportée par chacune des parties condamnées au prorata des sommes leur incombant après exercice de leurs recours ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS,

la cour,

Confirme le jugement en ce qu'il a :

- mis la société MT2I et son assureur la SMABTP hors de cause,

- rejeté l'ensemble des moyens de nullité de l'assignation délivrée à la demande du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2],
- rejeté l'ensemble des fins de non-recevoir tirées de la prescription,
- déclaré irrecevable l'action du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et des copropriétaires listés en premières pages du jugement à l'égard d'ALBINGIA en qualité d'assureur dommages ouvrages, s'agissant des désordres en parties privatives et des désordres affectant la loge,
- débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de sa demande relative à la non-conformité de la toiture,
  
- Dit que les sommes allouées au syndicat des copropriétaires en réparation des désordres affectant les parties communes seront majorées de :
  - 8 % HT du montant HT des travaux outre TVA en vigueur au jour du paiement au titre des honoraires de maîtrise d'uvre,
  - 2.5 % au titre des honoraires du coordonnateur SPS et du contrôleur technique,
  - 2 % au titre des honoraires du syndic,
  - 2.26 % au titre de l'assurance dommages ouvrage,

L'infirmé pour le surplus, statuant à nouveau et y ajoutant ,

- Déclare irrecevables les demandes formées par les copropriétaires [L], [H], [A], [N], [P], [D] et dit que les dispositions du jugement les concernant sont définitives ;
  
- Déclare recevables les demandes formées par M. [T] [W] et son épouse Madame [F] [D] [Z] et les consorts [A]/[W], Madame [K] [B] épouse [X], M. [X] [C], Madame [I] [C], M. [T] [Q] et son épouse, Madame [N] [T] ainsi que Madame [B] [V], comme intervenant volontairement à l'instance d'appel ;
  
- Dit que l'architecte M. [P] est fondé à opposer la clause d'exclusion de solidarité prévue par son contrat lorsque sa responsabilité contractuelle est engagée ;

I ' Sur les désordres affectant les parties communes

## 1 ' Sur les désordres affectant les façades, pignons et corps de souche

- Dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,
  
- Dit que les désordres engagent la responsabilité de M. [P], la société CEF et la société PSR,
  
- Dit que la garantie de la SA AXA FRANCE IARD n'est pas due à son assurée, la société CEF pour ces désordres ne relevant pas de la garantie décennale ;
  
- Dit que la garantie de la compagnie GENERALI n'est pas due à son assurée la société PSR pour ces désordres ne relevant pas de la garantie décennale ;
  
- Dans leurs rapports internes, fixe la contribution à la dette de la manière suivante :

  - M. [P], garanti par la MAF : 45 %,
  - La société CEF 45 %,
  - La société PSR ; 10 % ;

  
- Condamne in solidum M. [P] garanti par son assureur la MAF dans la limite de 45%, la société CEF et la société PSR à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 341 766.07 € HT, en valeur mai 2003 actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2003 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;
  
- Dit que dans leurs rapports internes, la charge définitive des indemnités allouées sera partagée entre ces parties condamnées dans les proportions laissées finalement à leur charge finale après exercice des recours entre elles ;
  
- Déclare la MAF bien fondée à opposer aux tiers lésés les limites de ses garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative ;

## 2 - Sur les désordres affectant les halls et cages d'escalier

- Dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,
  
- Dit que les désordres engagent la responsabilité de M. [P], de la société CEF et de la société PSR,
  
- Dit que la garantie de la SA AXA FRANCE IARD n'est pas due à son assurée, la société CEF pour ces désordres ne relevant pas de la garantie décennale ;
  
- Dit que la garantie de la compagnie GENERALI n'est pas due à son assurée la société PSR pour ces désordres ne relevant pas de la garantie décennale ;
  
- Dans leurs rapports internes, fixe la contribution à la dette de la manière suivante :
  - M. [P], garanti par la MAF : 30 %,
  - La société CEF 30 %,
  - La société PSR 40 % ;
  
- Condamne in solidum M. [P] dans la limite de 30%, garanti par son assureur la MAF, la société CEF garantie par son assureur la SA AXA FRANCE IARD et la société PSR à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 133.821 € HT en valeur mai 2003 actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2003 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;
  
- Dit que dans leurs rapports internes, la charge définitive des indemnités allouées sera partagée entre ces parties condamnées dans les proportions laissées finalement à leur charge finale après exercice des recours entre elles ;
  
- Déclare la MAF bien fondée à opposer aux tiers lésés les limites de ses garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative,

### 3 - Sur les désordres affectant les couvertures

- Dit que les désordres revêtent un caractère décennal,

- Déclare irrecevable la demande de garantie formée à l'encontre de la compagnie ALBINGIA assureur dommages-ouvrage faute de déclaration du sinistre constaté par l'expert ;
  
- Dit que les désordres engagent la responsabilité de la SARL [Adresse 18] en vertu de l'article 1646-1 du code civil ainsi que de la société CEF et de M [P] en vertu de l'article 1792 du code civil ;
  
- Dit que la garantie de la SA AXA FRANCE IARD est due à son assurée, la société CEF pour ces désordres relevant de la garantie décennale ;
  
- Condamne in solidum la SARL [Adresse 18] garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA, la société CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE IARD et M [P] garanti par la MAF à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 3.981,04 € HT en valeur juin 2008 actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis juin 2008 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;
  
- Dans leurs rapports internes, condamne la société CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE à relever M [P] garanti par la MAF ainsi que la SARL [Adresse 18] garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA intégralement indemnes de ce chef de condamnation ;

#### 4 - Sur les désordres affectant les menuiseries

- Dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,
  
- Dit que les désordres engagent la responsabilité contractuelle de la SARL [Adresse 18] et de M [P] ;
  
- Condamne in solidum la société [Adresse 18] et M. [P] garanti par son assureur la MAF à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 12.414,00 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis avril 2009 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;
  
- Dans leurs rapports internes, condamne M. [P] garanti par son assureur la MAF à relever intégralement indemne la société [Adresse 18] de ce chef de condamnation ;

## 5 - Sur les désordres affectant la loge et le local-poubelles

- Dit que les désordres revêtent un caractère décennal,

- Dit que les désordres engagent la responsabilité de la SARL [Adresse 18] en vertu de l'article 1646-1 du code civil ainsi que celle de la société CEF et de M [P] en vertu de l'article 1792 du code civil ;

- Dit que la garantie de la SA AXA FRANCE IARD est due à son assurée, la société CEF pour ces désordres relevant de la garantie décennale ;

- Condamne in solidum la SARL [Adresse 18] garantie par la compagnie ALBINGIA en sa qualité d'assureur CNR, la société CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE IARD et M [P] garanti par la MAF à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] les sommes de :

- 8.629,40 € HT pour le local poubelles, actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis mai 2009 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

- 3 735,00 € HT pour la mise en place d'un extracteur d'air dans le local du concierge y compris gaine, coffrage et peinture ainsi que la sortie dans la rue par menuiserie, actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis décembre 2012 jusqu'à ce jour et majoré de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

- Dans leurs rapports internes, fixe la contribution à la dette de la manière suivante :

- société CEF garantie par la compagnie AXA 80%

- M. [P] garanti par son assureur la MAF 20 % ;

## II ' Sur les désordres affectant les parties privatives

### 1 - Sur les désordres consécutifs aux dégâts des eaux, à l'humidité, à la condensation affectant les menuiseries des parties privatives

- Dit que les désordres revêtent un caractère décennal,

- Dit que les désordres engagent la responsabilité de la SARL [Adresse 18], de la société CEF et de M. [P] ;
  
- Dit que la garantie de la SA AXA FRANCE IARD est due à son assurée, la société CEF pour ces désordres relevant de la garantie décennale ;
  
- Condamne in solidum la SARL [Adresse 18], garantie par son assureur CNR la compagnie ALBINGIA, la société CEF garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE IARD et M. [P] , garanti par son assureur la MAF à payer :
  - à Madame [X] la somme de 1.681,15 € TTC déjà réglée ainsi que la somme de 2.843,60 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;
  
  - à M. [X] [C] et Madame [I] [C] la somme de 947,86 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis juin 2008 jusqu'à ce jour et majorée de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;
  
- Dans leurs rapports internes, condamne la société CEF garantie par son assureur décennal, la compagnie AXA FRANCE IARD à relever M. [P] , garanti par son assureur la MAF intégralement indemne de cette condamnation ;

## 2 - Sur les désordres affectant les ouvrages de plomberie chauffage

- Dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,
  
- Dit que les désordres engagent la responsabilité de l'architecte,  
M. [P], de la société TOP, M. [P] et de la société BATIPLUS,
  
- Dans leurs rapports internes, fixe la contribution à la dette de la manière suivante :
  - M. [P], garanti par la MAF : 10 %,
  
  - la société TOP, garantie par la SMABTP : 80 %,
  
  - la société BATI PLUS, garantie par la MAF : 10 %.
  
- Condamne in solidum la société TOP garantie par son assureur la SMABTP, M. [P] dans la limite de 10%, garanti par la MAF et la société BATIPLUS garantie par la MAF à payer à Madame [X] et aux consorts [C] / [C] la somme globale et totale de 7.343,48 € HT actualisée en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majorée de

la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

- Dit que les assureurs sont fondés à opposer aux tiers lésés les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative,

### 3 - Sur les désordres affectant les peintures

- Dit que les désordres ne revêtent pas un caractère décennal,

- Dit que les désordres engagent la responsabilité de la société PSR,

- Dit que la garantie de la SA AXA FRANCE IARD n'est pas due à son assurée, la société CEF pour ces désordres ne relevant pas de la garantie décennale ;

- Dit que la garantie de la compagnie GENERALI n'est pas due à son assurée la société PSR pour ces désordres ne relevant pas de la garantie décennale ;

- Condamne la société PSR à payer :

- à Madame [X] (lot n°50) la somme de 520,57 € HT

- aux consorts [C] (lot n°51), la somme de 2.49 HT

- à Madame [V] (lot n°76), la somme de 1.127,20 € HT

- aux consorts [T] (lot n°82), la somme de 914,70€ HT

- aux époux [Q] (lot n°126), la somme de 1.290 € HT ;

- Dit que toutes ces sommes seront actualisées en fonction des variations de l'indice BT01 depuis octobre 2003 jusqu'à ce jour et majorées de la TVA applicable à la date du présent arrêt ;

- Déclare les assureurs bien fondés à opposer aux tiers lésés les limites de leurs garanties que sont les plafonds et franchises en matière d'assurance facultative ;

- Condamne in solidum M. [P] garanti par son assureur la MAF, la société CEF, garantie par son assureur décennal la compagnie AXA FRANCE IARD , la société PSR, la société BATI PLUS garantie par son assureur la MAF et la société TOP garantie par son assureur la SMABTP à payer au syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme globale de 25.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- Rejette comme irrecevables ou mal fondées toutes prétentions plus amples ou contraires;

- Condamne in solidum M. [P] garanti par son assureur la MAF, la société CEF garantie par son assureur la compagnie AXA FRANCE IARD, la société PSR, la société BATI PLUS garantie par son assureur la MAF et la société TOP garantie par son assureur la SMABTP aux entiers dépens ;

- Dit que dans leurs rapports internes, la charge finale des condamnations prononcées in solidum au titre des dépens et des frais irrépétibles sera supportée par chacune des parties condamnées au prorata des sommes leur incombant après exercice de leurs recours ;

-Autorise le recouvrement des dépens par les avocats de la cause dans les conditions prévues par l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

## **Décision de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 5 janvier 2022

**VOIR LA DÉCISION** ➤

## **Les dates clés**

- [Cour de cassation Troisième chambre civile 05-01-2022](#)
- [Cour d'appel de Paris G5 24-01-2018](#)