13 avril 2015
Cour d'appel de Versailles
RG n° 14/06126

4e chambre

Texte de la **décision**

Entête

COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 54G

4e chambre

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 13 AVRIL 2015

R.G. N° 14/06126

AFFAIRE :

SDC DE L'IMMEUBLE [Adresse 8]

...

C/

SCP [ML] ET ASSOCIES, NOTAIRES

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 23 Septembre 2008 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS

N° Chambre : 6ème

N° Section :1ère

N° RG : 03/12632

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le :

à :

SARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES

SCP COURTAIGNE- FLICHY-MAIGNE-

DASTE & ASSOCIÉS

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LE TREIZE AVRIL DEUX MILLE QUINZE,

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

DEMANDEURS devant la cour d'appel de Versailles saisie comme cour de renvoi, en exécution d'un arrêt de la Cour de cassation (1ère chambre civile) du 9 avril 2014 cassant et annulant partiellement l'arrêt rendu par la cour d'appel de Paris 6ème chambre pôle 4 le 29 juin 2012 et APPELANTS du jugement rendu le 23 Septembre 2008 par le Tribunal de Grande Instance de Paris 6ème chambre 1ère section

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE [Adresse 8], représenté par son syndic, la société LA GESTION FONCIERE

N° Siret : 410 511 976 R.C.S. PARIS

Ayant son siège [Adresse 2]

[Adresse 15]

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

Madame [OY], [EV] [KJ] épouse [IJ], agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritière de Monsieur [RA] [IJ]

née le [Date naissance 10] 1925 à [Localité 7]

de nationalité Française

[Adresse 16]

[Adresse 15]

Madame [GH], [UA] [IJ], ès qualités d'héritière de Monsieur [RA] [IJ]

née le [Date naissance 3] 1962 à [Localité 6]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Madame [BP], [SL] [IJ] épouse [MJ], ès qualités d'héritière de Monsieur [RA] [IJ]

née le [Date naissance 2] 1959 à [Localité 6]

de nationalité Française

[Adresse 5]

[Adresse 19]

Monsieur [YN], [S] [NY] ès qualités d'héritier de Monsieur [RA] [IJ]

né le [Date naissance 7] 1980 à [Localité 7]

de nationalité Française

[Adresse 13]

[Adresse 15]

Madame [TY], [TL] [NY] ès qualités d'héritière de Monsieur [RA] [IJ]

née le [Date naissance 1] 1974 à [Localité 6]

de nationalité Française

[Adresse 14]

[Adresse 15]

Madame [GW], [JY] [NY] ès qualités d'héritière de Monsieur [RA] [IJ]

née le [Date naissance 4] 1977 à [Localité 7]

de nationalité Française

[Adresse 4]

[Adresse 15]

Monsieur [LL], [BA] [OL]

né le [Date naissance 9] 1950 à [Localité 3]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Monsieur [JJ], [QL] [BN]

né le [Date naissance 7] 1944 à [Localité 12]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Madame [VA], [YN] [GJ] épouse [BN]

née le [Date naissance 9] 1956 à [Localité 9] (Etats Unis)

de nationalité Américaine

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Monsieur [RL], [BA] [TN]

né le [Date naissance 6] 1944 à[Localité 1]

de nationalité Française

[Adresse 12]

[Adresse 15]

Monsieur [QN], [JW], [ZN] [KW]

né le [Date naissance 5] 1949 à [Localité 8]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Adresse 10]

Madame [OJ], [YA], [HJ] [KY]

née le [Date naissance 10] 1956 à [Localité 4]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Monsieur [FU] [LJ]

né le [Date naissance 1] 1967 à [Localité 5] (Pays-Bas)

de nationalité Néerlandaise

[Adresse 17]

[Adresse 11]

Monsieur [XN] [SA]

né le [Date naissance 8] 1946 à [Localité 10]

de nationalité Portugaise

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Madame [YN], [WA] [IW] épouse [SA]

née le [Date naissance 4] 1953 à [Localité 10]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Monsieur [AF], [PL] [KL] agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritier de Madame [LL] [KL]

né le [Date naissance 2] 1936 à [Localité 13]

de nationalité Française

[Adresse 3]

[Adresse 18]

Madame [OJ], [YN] [KL], ès qualités d'héritière de Madame [LL] [KL]

née le [Date naissance 2] 1961 à [Localité 2]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

Madame [WN] [FH]

née le [Date naissance 6] 1969 à [Localité 11]

de nationalité Française

[Adresse 9]

[Adresse 18]

représentés par Maître Martine DUPUIS de la SARL LEXAVOUE PARIS-VERSAILLES, avocat postulant du barreau de VERSAILLES, N° du dossier 1453561, vestiaire : 625

plaidant par Maître Christelle AUGROS de la SELARL LGL ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : P 0185

****

DEFENDERESSE DEVANT LA COUR DE RENVOI

SCP [ML] & ASSOCIES, NOTAIRES

'Me [RN] [ML] - Me [MY] [ZP] - Me [LW] [SY] - Me [SN] [ML] - Me [FJ] [XA] - Me [LY] [YP] - Me [IL] [QY] Notaires Associés'

N° Siret : [HW] R.C.S. PARIS

Ayant son siège [Adresse 6]

[Adresse 15]

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

représentée par Maître Me Isabelle DELORME-MUNIGLIA de la SCP COURTAIGNE-FLICHY-MAIGNE-DASTE & ASSOCIÉS, avocat postulant du barreau de VERSAILLES, N° du dossier 017447 vestiaire : 365

plaidant par Maître Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : E 0435

****

Composition de la cour :

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 09 Février 2015, Madame Michèle TIMBERT, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Madame Michèle TIMBERT, Président,

Madame Anna MANES, Conseiller,

Madame Sylvie DAUNIS, Conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Sylvia RIDOUX

Exposé du litige

****

FAITS ET PROCEDURE,

La SCI [Adresse 9], dont les associés étaient la société R.D.F pour 99 parts et la SARL S.N.R FINANCES pour 1 part, a entrepris la réalisation d'un programme de construction de logements dénommé la résidence "[Adresse 20].

La SCI et sa gérante promotrice la société R.D.F, placées depuis en liquidation judiciaire, sont respectivement représentées par Me [XC] et Me [ZC] es qualités de mandataire liquidateur et liquidateur.

L'ensemble a fait l'objet de ventes en l'état futur d'achèvement et un syndicat des copropriétaires s'est constitué, représenté par LA GESTION FONCIÈRE ès-qualités de syndic.

Sont intervenus dans le cadre de 1 'édification de l'ensemble immobilier :

A la maîtrise d'oeuvre (successivement)

- La SARL FONTGALLAND et ANDRE, en qualité d'architecte, assurée auprès de la MAF,

- M. [AE], exerçant sous l'enseigne E.T.S.B., chargé de diverses missions de maîtrise d''uvre, assuré auprès de la SMABTP,

- Monsieur [YC] [FW], en qualité également d'architecte, assuré auprès de la MAF

En qualité de bureaux d'étude ou de contrôle :

- M. [TA],

- M. [VN] [AZ], ingénieur structure,

- le cabinet [UN], en qualité de bureau d'études techniques fluides et acoustiques,

- Le bureau de contrôle VERITAS,

- Le bureau de contrôle QUALIGAZ

Pour l'exécution des travaux :

- La société CELINVEST, à présent en liquidation judiciaire et représentée par son liquidateur Me [XC], en qualité d'entreprise générale,

- La société ASSEAU à présent en liquidation judiciaire et représentée par son liquidateur Me [ZC], chargée du lot plomberie, chauffage et gaz,

- La société R.I.F chargée des travaux d'installation de désenfumage,

Les sous-traitants :

- M. [RY] [NL] intervenu comme sous-traitant du lot plomberie,

- La SPAPA (aujourd'hui dénommée société ASTEN) intervenue comme sous-traitant du lot étanchéité,

- La Société OTIS intervenue comme sous-traitant chargée de l'installation des ascenseurs,

- M. [RL] [PY] intervenu comme sous-traitant du lot pierres agrafées,

- La société CORVIAL à présent en liquidation judiciaire représentée par son liquidateur Me [BO], intervenue comme sous-traitant chargée du lot pierres.

Aucune police d'assurance dommages-ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation du chantier au-delà d'une note de couverture établie le 20 mai 1996 par la S.M.A.B.T.P.

Une garantie financière conforme aux dispositions légales applicables a été fournie par le CRÉDIT IMMOBILIER GÉNÉRAL, aux droits duquel vient la SOCIETE GENERALE, pour garantir 1'achèvement des ouvrages vendus.

Une première déclaration d'achèvement de travaux est signée par Monsieur [AE] (ETSB) le 7 Janvier 1998 et une seconde par Monsieur [YC] [FW] le 19 juin 1998.

Les parties privatives ont été livrées aux divers acquéreurs qui ont fait état dans les procès-verbaux de prise de possession de nombreuses réserves.

L'ouvrage n'a fait l'objet d'aucune réception.

Faisant valoir l'existence de nombreux désordres et non conformités tant des parties communes que privatives, le syndicat des copropriétaires a sollicité en référé la réalisation d'une mesure d'expertise judiciaire. Désigné par ordonnance du 27 octobre 1998 et ordonnance de remplacement du 13 novembre 1998, Monsieur [ZA] a déposé un pré-rapport le 30 juillet 1999. Des assignations au fond ont également été délivrées :

Monsieur [ZA] a déposé son rapport le 10 avril 2003.

Par un jugement réputé contradictoire rendu le 23 septembre 2008, le tribunal de grande instance de PARIS a :

- Rejeté l'exception de nullité tirée du défaut d'habilitation du syndic,

- Débouté le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires du 33 rue Pierre Poli de leur demande tendant à voir fixer la date d'achèvement des travaux à juillet 2003,

- Prononcé la réception judiciaire au 10 avril 2003,

- Débouté le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires du 33 rue Pierre Poli de leurs demandes de condamnation formées à l'encontre de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE et du CRÉDIT IMMOBILIER GÉNÉRAL,

- Prononcé la mise hors de cause de Monsieur [VN] [AZ], de Monsieur [RL] [PY], de la société RAPIDE INTERVENTION SUR FEUX et de la société ASCINTER OTIS,

- Déclaré irrecevables les demandes formées à l'encontre de la S.M.A.B.T.P.,

- Constaté l'absence de demandes à l'encontre des sociétés CORVIAL, prise en la personne de son liquidateur Me [MY] [BO], CELINVEST, prise en la personne de son liquidateur Me [XC], et ASSEAU,

Sur les demandes au titre des désordres affectant les parties communes,

Au titre des désordres affectant la chaudière,

- Fixé la créance du syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli à ISSY-LES- MOULINEAUX à l'encontre de la SCI 33 RUE PIERRE POLI à la somme globale de ;

- 19.357,22 €, soumise à actualisation en fonction de l'indice BTO1 du coût de la construction au jour du jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003,

- augmentée au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires spéciaux du syndic, et du coût de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage de la somme de 2.516,42 €,

- Condamne in solidum à indemniser le syndicat des copropriétaires de ce préjudice ;

- la SCP [ML] ET ASSOCIES,

- la société SNR FINANCES dans la limite de 1 % de la dette de la SCI,

- Débouté le syndicat des copropriétaires pour le surplus de ses demandes de ce chef,

- Déclaré sans objet les appels en garantie formés de ce chef,

Au titre des désordres affectant l'étanchéité :

- Fixé la créance du syndicat des copropriétaires du 33 -35 rue Pierre Poli à ISSY-LES- MOULINEAUX à l'encontre de la SCI 33 RUE PIERRE POLI à la somme globale de :

- 111.742,99 €, soumise à actualisation sur la base de l'indice BTOl du coût de la construction au jour du présent jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003,

- augmentée au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires spéciaux du syndic, et du coût de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage de la somme de 14.526,88 €,

- Condamné in solidum, en deniers ou quittances, à indemniser le syndicat des copropriétaires de ce préjudice :

- la société SPAPA,

- la SCP [ML] ET ASSOCIES,

- la société SNR FINANCES dans la limite de 1% de la dette de la SCI,

- Débouté le syndicat des copropriétaires pour le surplus de ses demandes de ce chef,

- Débouté la société SPAPA de son appel en garantie,

- Déclaré sans objet les autres appels en garantie formés de ce chef,

Sur les autres désordres affectant les parties communes :

- Fixé la créance du syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli à ISSY-LES- MOULINEAUX à l'encontre de la SCI 33 RUE PIERRE POLI à la somme globale de :

- 217.716,89 €, soumise à actualisation sur la base de l'indice BTO 1 du coût de la construction au jour du présent jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003,

- augmentée au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires spéciaux du syndic, et du coût de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage de la somme de 28.303,18 €,

- Condamné solidairement la société SNR FINANCES au paiement de cette dette dans la limite de 1%,

- Débouté le syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli à ISSY-LES- MOULINEAUX du surplus de ses demandes,

- Déclaré sans objet les appels en garantie sur ce chef de préjudice,

Sur les demandes formées par les copropriétaires :

Sur les préjudices matériels :

- Déclaré irrecevables les demandes formées par les copropriétaires à l'égard de la SCI DU 33 RUE PIERRE POLI et de la société SNR FINANCES,

- Débouté les copropriétaires de toutes leurs autres demandes formées en réparation des préjudices matériels résultant de désordres affectant les parties privatives,

Sur les préjudices de jouissance :

- Déclaré irrecevables les demandes formées par les copropriétaires à l'encontre de la SCI DU 33 RUE PIERRE POLI et de la société SNR FINANCES ;

- Condamné la société SPAPA à verser, en deniers ou quittances, au titre de la réparation de leur préjudice de jouissance, la somme de 1.750 € à :

- Madame [KY]

- Monsieur [OL]

- Monsieur et Madame [BN]

- Monsieur [LJ]

- Monsieur [KW]

-Monsieur [KL]

- Monsieur et Madame [TN],

- Monsieur et Madame [SA]

- Madame [FH]

- Monsieur et Madame [IJ]

- Monsieur [EU],

- Débouté les copropriétaires du surplus de leurs demandes au titre du préjudice de jouissance,

- Débouté les copropriétaires de leurs demandes au titre d'un préjudice moral,

- Dit que toutes les condamnations porteront intérêts au taux légal à compter de la date du présent jugement.

Sur les autres demandes :

- Débouté le syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli à ISSY-LES- MOULINEAUX de sa demande au titre de la perte de chance liée à la non conclusion de la police dommages-ouvrage,

- Débouté le syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli à ISSY-LES- MOULINEAUX de sa demande au titre des frais avancés,

- Débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 7] de sa demande au titre des frais et honoraires de maîtrise d'oeuvre et conseils techniques supplémentaires ,

- Débouté les sociétés FONTGALLAND ET ANDRE, [UN], et la MAF de leur demande de à titre de dommages et intérêts à l'encontre du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires demandeurs,

- Rejeté toutes autres demandes plus amples ou contraires ,

- Laissé à chacune des parties la charge de ses frais irrépétibles,

- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision,

- Condamné la SCI DU 33 RUE PIERRE POLI, la société SNR FINANCES dans la limite de 1%, la société SPAPA, et la SCP Notariale [ML] & ASSOCIES, aux entiers dépens de l'instance, lesquels comprendront les frais d'expertise,

- Dit que la charge finale des dépens et des frais irrépétibles sera supportée à hauteur d'un tiers chacun par :

- la SCI DU 33 RUE PIERRE POLI et la société SNR FINANCES dans la limite de 1 % de la part de la SCI,

- la société SPAPA,

- la SCP Notariale [ML] & ASSOCIES.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130) 33-[Adresse 9], représenté par son syndic en exercice le cabinet LA GESTION FONCIÈRE ainsi que les copropriétaires ont relevé appel de cette décision.

Par un arrêt rendu par défaut le 29 juin 2012, la Cour d'appel de PARIS a :

- Confirmé le jugement entrepris en toutes ses dispositions non expressément réformées par le présent dispositif ;

- Constaté l'interruption d'instance d'appel en ce qui concerne la SCI RUE PIERRE POLI ;

- Donné acte à la SCP [ZP]-[SY] et autres de sa demande de disjonction et de radiation de l'appel formée par elle à l'encontre de la société SNR FINANCES ;

- Réformant et ajoutant ;

Désordres en partie communes :

- Condamné la SCP [ZP] [SY] et autres à payer au Syndicat des copropriétaires au titre des désordres affectant les parties communes la somme de :

- 217.716,89 € HT avec application de la TVA à la date du paiement et avec actualisation sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction au jour du jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003 et intérêt au taux légal ensuite ;

- 28.303,18 € au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires du syndic et du cout de l'assurance dommages ouvrage ;

Désordres affectant l'étanchéité :

- Dit n'y avoir lieu à condamnation de la société SPAPA devenue ASTEN ;

- Dit que la société SPAPA ASTEN est en droit d'obtenir du Syndicat des copropriétaires le remboursement des sommes qu'elle lui a réglé avec intérêts au taux légal à compter du présent arrêt infirmatif et une capitalisation dans les termes de l'article 1154 du code civil dont le point de départ ne peut être que le même arrêt ;

Préjudices matériels des copropriétaires :

- Condamné la SCP [ZP]- [SY] et autres à payer aux copropriétaires suivant le sommes indiquées, soit :

- M. et Mme [TN] : 18.026,71 € ;

- M. et Mme [IJ] : 4.617,79 € ;

- M. [KW] : 9.505,27 € ;

- M. [OL] : 12.725,97 € ;

- M. et Mme [SA] : 4.101,26 € ;

- M. [KL] : 21.363,12 € ;

- Mme [KY] : 3.636,21 € ;

- M. [LJ] : 15.537,15 € ;

- M. et Mme [BN] : 7.237,52 € ;

- Mme [FH] : 9.463,30 € ;

les dites sommes indexées sur les variations de l'indice BT01 jusqu'à la date de l'arrêt et avec intérêts au taux légal ensuite ;

Préjudice de jouissance des copropriétaires :

- Condamné la SCP [ZP]-[SY] et autres à payer aux copropriétaires suivants les sommes indiquées soit :

- Mme [KY] : 22.000 € ;

- M. [OL] : 4.000 € ;

- M. et Mme [BN] : 14.000 € ;

- M. [LJ] : 7.500 € ;

- M. [KW] : 32.000 € ;

- M. [KL] : 5.000 € ;

- M. et Mme [TN] : 7.000 € ;

- M. et Mme [SA] : 3.500 € ;

- Mme [FH] : 3.500 € ;

- M. et Mme [IJ] : 30.000 € ;

- M. [EU] : 3.500 € ;

- Rejeté toute autre demande des parties ;

- Condamné la SCP [ZP]-[SY] et autres à payer au titre des frais irrépètibles :

- au Syndicat des copropriétaires la somme de 30.000 € ;

- à chacun des copropriétaires la somme de 3.100 € ;

- Condamné la SCP [ZP]-[SY] et autres aux dépens de première instance comprenant les frais d'expertise et d'appel.

La SCP [ZP] [SY] [ML] [XA] [YP] [QY], associés notaires, se sont pourvus en cassation.

La première chambre civile de la Cour de cassation a, par un arrêt de cassation partielle rendu le 9 avril 2014 :

- Cassé et annulé l'arrêt rendu par la Cour d'appel de PARIS le 29 juin 2012, mais seulement en ce qu'il a condamné la SCP [ZP], [SY], [ML], [XA], [YP] [QY] à payer :

- Au syndicat des copropriétaires,

* au titre des désordres affectant les parties communes, les sommes de 217. 716,89 euros HT avec application de la TVA à la date du paiement et avec actualisation sur la base de l'indice BT 01 du coût de la construction au jour du jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003 et intérêt au taux légal ensuite, et de 28.303,18 euros au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires du syndic et du coût de l'assurance dommages-ouvrage,

* au titre des désordres affectant la chaudière, la somme globale de 19.357,22 euros, soumise à actualisation en fonction de l'indice BT01 du coût de la construction au jour du présent jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003 et augmentée de la somme de 2.516,42 euros, au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires spéciaux du syndic, et du coût de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage,

* au titre des désordres affectant l'étanchéité, la somme globale de 111.742,99 euros, soumise à actualisation sur la base de l'indice BT01 du coût de la construction au jour du présent jugement par référence à la valeur de cet indice en avril 2003 et augmentée de la somme de 14.526,88 euros au titre des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires spéciaux du syndic, et du coût de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage,

- Aux copropriétaires, au titre des préjudices matériels, les sommes suivantes, indexées sur les variations de l'indice BT 01 jusqu'à la date de l'arrêt et avec intérêts au taux légal ensuite, soit à M. et Mme [TN] 18.026,71 euros, à M. et Mme [IJ] : 4.617,79 euros, à M. [KW] 9.505,27 euros, à M. [OL] 12.725,97 euros, à M. et Mme [SA] 4.101,26 euros, à M. [KL] 21.363,12 euros, à Mme [KY] 3.636,21 euros, à M. [LJ] 15.537,15 euros, à M. et Mme [BN] 7.237,52 euros et à Mme [FH] 9.463,30 euros,

- Aux copropriétaires, au titre des préjudices de jouissances les sommes suivantes, soit à Mme [KY] 22.000 euros, à M. [OL] 4.000 euros, à M. et Mme [BN] 14.000 euros, à M. [LJ] 7.500 euros, à M. [KW] 32.000 euros, à M. [KL] 5 000 euros, à M. et Mme [TN] 7. 000 euros, à M. et Mme [SA] 3.500 euros, à Mme [FH] 3.500 euros, à M. et Mme [IJ] 30.000 euros, M, [EU] 3.500 euros,

- Condamné le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires aux dépens ;

- Rejeté les demandes fondées sur l'article 700 du code de procédure civile ;

- Renvoyé la cause et les parties devant la cour d'appel de VERSAILLES.

La cour d'appel de VERSAILLES a été saisie le 5 août 2014 par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires.

Moyens

Dans leurs dernières conclusions du 23 décembre 2014, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires demandent à la cour :

- Dire et juger que la SCP [ZP] [SY] [ML] [XA] [YP] [QY] a commis une faute en ne vérifiant pas l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de l'assurance dommages- ouvrage ;

- Dire et juger que cette faute du notaire a privé les acquéreurs d'obtenir toute indemnisation au titre des désordres de nature décennale ;

- Débouter la SCP [ZP] [SY] [ML] [XA] [YP] [QY] de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

- Réformer le jugement en ce qu'il n'a pas retenu les demandes de condamnation de la SCP [ZP] [SY] [ML] [XA] [YP] [QY] formées par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires :

' au titre de l'indemnisation des désordres en parties communes la somme de 234.322,91 €

' au titre de l'indemnisation des désordres en parties privatives les sommes de :

- 14.801,53 € à Monsieur et Madame [TN] ;

- 4.100,12 € aux consorts [IJ] ;

- 9.505,27 € à Monsieur [KW] ;

- 12.725,97 € à Monsieur [OL] ;

- 4.101,26 € à Monsieur et Madame [SA] ;

- 21.363,12 € à Monsieur [KL] ;

- 3.636,21 € à Madame [KY] ;

- 15.537,15 € à Monsieur [LJ] ;

- 7.237,52 € à Monsieur et Madame [BN] ;

- 9.463,30 € à Madame [FH] ;

L'ensemble des sommes seront indexées sur les variations de l'indice BT 01 jusqu'à la date de l'arrêt à intervenir puis majorées des intérêts au taux légal jusqu'à parfait paiement.

- Au titre des préjudices de jouissance subis par les copropriétaires en lien direct avec la nature décennale de désordres

à l'origine des préjudices subis :

- Madame [KY] : 17.500 € ;

- Monsieur [OL] : 4.185,73€ ;

- Monsieur et Madame [BN] : 14.076,41 € ;

- Monsieur [LJ] :7.699,04 € ;

- Monsieur [KW] : 32.650 € ;

- Monsieur [KL] : 5.092,85 € ;

- Monsieur et Madame [TN] :7.200 € ;

- Monsieur et Madame [SA] : 3.500 € ;

- Madame [FH] :3.500 € ;

- Les consorts [IJ] : 30.000 € ;

- Au titre des frais et honoraires de maîtrise d''uvre, la somme de : 17.512, 03 € ;

Au titre des honoraires de maîtrise d''uvre pour travaux de réfection, la somme de: 23.432,29 € ;

- Au titre des honoraires spéciaux du syndic, la somme de : 4.686,45 € ;

- Au titre de l'assurance dommages-ouvrage, la somme de :5.858,07 €

- Au titre des frais irrépétibles :

- pour le syndicat des copropriétaires : 10.000 €

- pour chacun des copropriétaires :1.000 €

- Condamner la SCP [ZP] [SY] [ML] [XA] [YP] [QY] aux dépens.

Dans leurs dernières conclusions en date du 14 novembre 2014, la SCP [ML] [ZP] [SY] [XA] [YP] [QY] demande à la cour de :

Infirmant le jugement entrepris ;

- Dire que le préjudice que la faute retenue contre la concluante a pu engendrer est strictement à la mesure du jeu que l'assurance obligataire de dommages à l'ouvrage aurait connue si elle avait été efficacement constituée ;

- Constater que l'assurance de dommages à l'ouvrage n'aurait en l'espèce pas été appelée à jouer et qu'en conséquence le préjudice qu'aurait pu engendrer la faute retenue contre la concluante est inexistant ;

- Débouté en conséquence le Syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli et les dix-neuf copropriétaires appelants de toutes leurs demandes ;

Y ajoutant ;

- Condamner in solidum le Syndicat des copropriétaires du 33-35 rue Pierre Poli et les dix-neuf copropriétaires appelants qui agissent à ses côtés à lui payer la somme de 5.000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens de première instance, de l'instance d'appel et de l'instance de renvoi après cassation.

La clôture a été prononcée le 20 janvier 2015.

Motivation

****

Motifs de la décision

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires reprenant l'historique des faits soutiennent que l'étude notariale a commis des fautes d'une part, de certification inexacte car l'assurance dommages-ouvrage n'a pas été contractée et d'autre part, une absence de vérification de la souscription des assurances obligatoires.

Ils en déduisent qu'ils n'auraient pas signé la vente si le notaire avait donné cette information, étant alors avertis du caractère financièrement et réglementairement hasardeux de l'opération immobilière comme l'a indiqué la cour et qu'en conséquence, ces fautes présentent une relation de causalité directe avec les préjudices subis quelque soit la nature des désordres car ils n'auraient jamais du en connaître.

Ils exposent que l'assurance dommages-ouvrage garantit dans certaines conditions le paiement des réparations des dommages avant réception notamment quant il existe une impossibilité ou inutilité de la mise en demeure en raison de la cessation d'activité de l'entrepreneur. Ils soutiennent que la SCI a été placée en liquidation judiciaire avant la saisine du juge du fond en septembre 1999 et qu'elle devait sa garantie sur le fondement de l'article 1792 et suivants du code civil.

Ils précisent et confirment dans le dispositif des conclusions ne solliciter la condamnation du notaire qu'au titre des désordres de nature décennale, de leur coût et des préjudices subis en conséquence.

La SCP [ML], [ZP], [SY], [ML],[XA], [YP] et [QY] soutient que la garantie décennale ne peut pas jouer en l'espèce et qu'en conséquence la faute commise n'a pas eu de conséquence dommageable, qu'en effet, elle ne peut pas être tenue de la réparation de l'ensemble des désordres subis mais seulement de ceux qui auraient relevés de l'assurance dommages-ouvrage.

Elle ajoute que les conditions du chantier n'auraient pas changé même si l'assurance avait existé et qu'il y a lieu d'apprécier le jeu que cette assurance aurait connu dans la situation d'espèce, si elle avait été efficace. Cet examen conduit à ce que le préjudice soit inexistant et au surplus la vente se serait quand même réalisée avec la même suite sur le plan financier.

En effet, l'assurance dommages-ouvrage n'aurait pas jouée, d'une part, les désordres sont antérieurs à la réception et d'autre part, avant réception, la garantie est subordonnée à l'existence d'une mise en demeure restée infructueuse à l'entrepreneur dont les ouvrages sont affectés de désordres et c'est surtout la défaillance de la SCI qui est à l'origine des désordres. Enfin , l'assurance dommages-ouvrage couvre les désordres de nature décennale, soit ceux qui rendent l'immeuble impropre à sa destination ou porte atteinte à sa solidité.

Le litige

Des désordres étant survenus et des travaux restant à réaliser, les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires n'ayant pas pu obtenir la prise en charge par la police dommages-ouvrage, faute de souscription définitive d'une telle assurance ont assigné les intervenants à l'acte de construire, la SCI à l'origine de la vente, son mandataire et le notaire. Il ne reste en litige que la relation avec l'étude notariale.

Le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont été déboutés des demandes à l'encontre des garants du maître d'ouvrage, des constructeurs, des maîtres d'oeuvre, des bureaux de contrôle et des assureurs et leur créance a été fixée à l'encontre de la SCI, maître d'ouvrage et de son mandataire, en liquidation judiciaire.

Il reste en litige à la suite de l'arrêt de la cour de cassation, a examiner la responsabilité du notaire qui n'a pas vérifié l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription des assurances obligatoires et notamment de l'assurance dommages-ouvrage.

L'arrêt de la cour d'appel a été cassé car si le notaire n'avait pas vérifié l'existence d'une police dommages-ouvrage, il ne pouvait pas être à l'origine des préjudices subis car les désordres ne relevaient pas de cette garantie.

Conformément à l'article 624 du code de procédure civile, sur les points qu'elle atteint la cassation remet les parties dans l'état où elles se trouvaient avant le jugement cassé.

Garantie du notaire

Selon les articles L 241-1, L242-1 et L243-2 du code des assurances toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption de responsabilité établie par les articles 1792 du code civil et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment doit être couverte par une assurance. Elle doit pouvoir en justifier à l'ouverture du chantier. Toute personne physique ou morale qui agissant en qualité de propriétaire d'ouvrage fait réaliser des travaux de bâtiment doit souscrire avant ouverture du chantier pour son compte ou celui des propriétaires successifs une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Enfin, conformément à l'article L243-2 alinéa2, quand un acte intervient avant l'expiration d'un délai de dix années prévu à l'article 2270 du code civil, a pour effet de transférer la propriété quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance.

La SCP [ML] et autres, en sa qualité de notaire, était chargée d'établir l'acte de vente initiale en l'état futur d'achèvement entre la SCI [Adresse 9] et les futurs acquéreurs devenus copropriétaires et tenue en application des textes sus visés de faire mention dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence des assurances. Il en résulte qu' elle avait obligation de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de cette police dommages-ouvrages ce qu'elle n'a pas fait. Il en résulte une faute de sa part.

Conformément à l'article 1382 du code civil, la responsabilité civile pour faute suppose un lien de cause à effet entre le préjudice et le fait dommageable. Ce dernier doit avoir été la cause génératrice de ce préjudice.

Il appartient au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires d' établir ce lien causal qui doit être certain car la responsabilité civile professionnelle de la SCP ne peut être engagée en l'absence de tout lien de causalité entre cette faute qui lui est imputée et qui existe et le préjudice invoqué par les demandeurs. Ils doivent établir qu'ils n'auraient pas subi le dommage invoqué en l'absence de faute imputée au notaire.

Nature des désordres

L'assurance dommages-ouvrage garantit le paiement de la totalité des travaux de réparation des désordres de nature décennale qui conformément à l'article 1792 du code civil compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement le rendant impropre à sa destination.

Le préjudice des copropriétaires et du syndicat des copropriétaires n'est constitué que si les désordres allégués pour la réparation desquels les acquéreurs se trouvent privés du bénéfice de la police dommages-ouvrage entrent dans le

domaine de cette garantie. Il y

a lieu conformément à l'article 242-1 du code des assurances de vérifier si les désordres présentent un caractère décennal.

Toutefois la cour d'appel de Paris a jugé que :

- Réception :

C'est exactement que les premiers juges ont fixé la date de réception judiciaire à la date du dépôt du rapport de l'expert le 10 avril 2003, du fait de la réalisation des travaux préconisés par ce dernier qui ont mis l'ouvrage en mesure d'être reçu avec cette conséquence que les responsabilités des constructeurs ne peuvent être recherchées, ce qui n'était pas discutée par le syndicat des copropriétaires que sur le fondement des articles 1147 et 1382 du code civil et 1648-2 et 1642-1 du code civil en ce qui concerne le maître d'ouvrage, vendeur.

- Parties communes :

Le tribunal a statué sur le préjudice matériel du syndicat des copropriétaires pour les désordres en parties communes ne pouvant être qualifiés de décennaux, que le jugement a été confirmé sur ce point.

- La chaudière :

Le tribunal a admis le caractère décennal des désordres affectant la chaudière. Mais le caractère décennal du désordre est à bon droit discuté par la SCP, que le jugement n'explique pas en quoi le désordre en question aurait présenté un caractère décennal en l'absence de réception des travaux, que la chaudière était simplement posé sur des parpaings, que la gravité des désordres n'est pas la seule condition nécessaire à l'application de l'article 1792 et suivants du code civil, que les désordres affectant la chaudière ne sont pas apparus après la date de réception. Le jugement a été infirmé pour avoir retenu le caractère décennal de ce désordre.

- L'étanchéité :

Le tribunal a relevé qu'il résultait de l'expertise que ces désordres avaient pour seule origine la mauvaise exécution de ses travaux par la société Spapa et que leur caractère décennal était établi. Le caractère décennal du désordre est à bon droit discuté par la SCP, que le jugement n'explique pas en quoi le désordre aurait présenté un caractère décennal en l'absence de réception des travaux, sa gravité n'étant pas la seule condition nécessaire, qu'il ne résulte pas de l'expertise que ce désordres seraient apparus après réception. Le jugement a été infirmé sur ce fondement pour avoir retenu le caractère décennal de ce désordre.

- Parties privatives :

Le tribunal avait rejeté ces demandes de la réparation des désordres affectant les parties privatives car la description au

regard du rapport d'expertise judiciaire est imprécise et la nature, l'étendue et l'origine des désordres n'étaient pas expliquées, ni s'ils ressortaient des malfaçons affectant la plomberie, l'étanchéité des terrasses ou le génie climatique et avait conclu que la gravité décennale de ces désordres n'étant pas établie. Il avait en conséquence rejeté les demandes à l'encontre de la SCP car 'la gravité décennale de ces désordres n'était pas établie'.

Le tribunal n'a pas été infirmé sur ce point, en ce qu'il a jugé que 'la gravité des désordres n'était pas établie' la condamnation de la SCP s'étant faite sur un autre fondement.

- Préjudices de jouissance :

Le tribunal avait retenu que le préjudice de jouissance n'entrait pas dans le domaine de la garantie obligatoire et qu'en conséquence, aucun préjudice ne résultait de ce chef du défaut de souscription par l'assureur.

L'arrêt n' a pas infirmé le jugement sur ce point, la condamnation de la SCP s'étant faite sur un autre fondement.

- Les responsabilités

Il résulte de l'examen de toutes ces demandes que l'arrêt n'a pas été cassé en ce qu'il a dit que les désordres et préjudices subis par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires n'avaient pas de caractère décennal. L'arrêt est donc définitif sur ces points, il a jugé qu'aucun désordre ne relevait de la garantie décennale et que les préjudices de jouissance n'entraient pas dans le domaine de l'assurance dommages-ouvrage. La cour a soutenu que si les acheteurs avaient été avisés de l'absence de garantie par la police dommages-ouvrage, ils n'auraient pas signé la vente en l'état futur d'achèvement, c'est ce point qui a fait l'objet de la cassation.

La SCP comme les appelants le soutiennent a manqué à son devoir de conseil en ne

vérifiant pas l'exactitude des déclarations du vendeur faisant état de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage. Elle a commis une faute. Toutefois, il n'en résulte aucun préjudice pour le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires car la police dommages-ouvrage ne couvre que les désordres ayant une origine décennale et elle n'aurait pas trouvé à s'appliquer, en l'espèce.

En conséquence, le jugement doit être infirmé en ce qu'il a alloué sur ce fondement au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires les sommes de : 19.357 €,pour la chaudière, 111.742,99 € pour l'étanchéité, avec en plus des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires du syndic et du coût d'une assurance de dommages-ouvrage pour la somme de 2.516,42 €,

Article 700 du code de procédure civile

L'équité ne commande pas d'allouer une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile aux parties, ces demandes doivent être rejetées.

Compte tenu de la nature du litige et du manquement constaté, chaque partie doit conserver la charge de ses propres dépens. Le jugement doit être infirmé en ce qu'il a dit que la SCP devait conserver une partie des dépens et des frais d'expertise, à hauteur d'un tiers. En effet, les frais d'expertise mis à la charge de la SCP dans le jugement incombe au appelants.

Dispositif

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant contradictoirement,

Dans la limite de la saisine :

Confirme le jugement sauf en ce qu'il a condamné la SCP [ML], [ZP], [SY], [ML], [XA], [YP] et [QY] à payer au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires les sommes de :

-19.357, 22 €,pour la chaudière,

- 111.742,99 €, pour l'étanchéité,

avec actualisation et en plus, des frais de maîtrise d'oeuvre, des honoraires du syndic et du coût d'une assurance de dommages-ouvrage pour la somme de 2.516,42 € et 14.526,88 €,

- et à garder la charge des frais d'expertise et 1/3 des dépens de la procédure,

Statuant à nouveau sur ces points,

Rejette les demandes du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires au titre des réparations sur la chaudière et de l'étanchéité avec les frais afférents, ainsi que les frais d'expertise judiciaire,

Rejette les autres demandes,

Condamne chaque partie à conserver la charge de ses propres dépens, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires conservant la charge des frais d'expertise judiciaire à hauteur de 2/3,

Dit qu'ils seront recouvrés conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

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

Signé par Madame Michèle TIMBERT, Président et par Madame DORFEANS MARTINEL, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le GREFFIER,Le PRESIDENT,

Décision **de la Cour de cassation**

Cour de cassation Troisième chambre civile 20 avril 2017

VOIR LA DÉCISION >

Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 20-04-2017
- Cour d'appel de Versailles 04 13-04-2015