4 novembre 2010

Cour de cassation

Pourvoi nº 09-70.235

Troisième chambre civile

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2010:C301302

Titres et sommaires

COPROPRIETE - parties communes - travaux - autorisation syndicale - nécessité - exclusion - cas - constructions édifiées par le promoteur sur un lot transitoire - conditions - détermination - architecte entrepreneur - responsabilité - responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage - responsabilité contractuelle de droit commun - domaine d'application - désordres apparus après réception - désordres ne relevant ni de la garantie biennale ni de la garantie décennale - construction immobiliere - immeuble à construire - vendeur - obligations - obligation de délivrance - défaut de conformité - réception des travaux - parties à la réception - maître de l'ouvrage et constructeur - portée - action en garantie - fondement

Le promoteur n'est pas tenu de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale pour construire sur un lot transitoire un bâtiment à usage de garage dès lors qu'il ne fait qu'user du droit que lui confère le règlement de copropriété et qu'aucune non-conformité n'est démontrée

Texte de la **décision**

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Met hors de cause la société Brunet-Prallet-Thiollet, notaire (s), la société l'Auxiliaire, la société GAN eurocourtage IARD et la société Jean Lefevre, la société Aviva et la société Générali assurances IARD ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 2 octobre 2007), que la société civile immobilière Parc des Raisses (SCI), assurée en police dommages-ouvrage et police de responsablité du constructeur non réalisateur auprès de la société Albingia, a fait édifier et vendu en état futur d'achèvement un groupe d'immeubles comprenant 5 bâtiments, A à E, qui a été placé sous le régime de la copropriété et dénommé Résidence Park avenue ; que sont intervenus à l'opération de construction M. X..., architecte concepteur, la société civile professionnelle d'architecte Miège et Paolini, maître d'oeuvre d'exécution, assurés auprès de la société Mutuelle des architectes français (MAF), la société Ceccon frères, entreprise générale chargée des lots gros-oeuvre et VRD et la société Bureau Véritas, chargée d'une mission de contrôle technique ; que la société Ceccon a sous-traité notamment le lot revêtements de façade et peintures extérieures à la société Guillot Pomarès ; que des procès-verbaux de réception, avec réserves, ont été établis le 14 juillet 1990 pour les parties communes des bâtiments A, B et C, le 14 novembre 1990 pour les parties communes des bâtiments D et E, le 25 septembre 1991 pour les VRD et espaces verts ; que le syndicat des copropriétaires se plaignant d'une non-conformité du filmogène appliqué sur les façades et de désordres, une expertise a été ordonnée ; qu'après expertise, le syndicat des copropriétaires a assigné la SCI en indemnisation de ses préjudices ; que la SCI a notamment appelé en garantie la société Ceccon, la société Guillot-Pomares et la société Miège et Paolini ; que le syndicat des copropriétaires se plaignant d'une extension des désordres de façades, une nouvelle expertise a été ordonnée et qu'entre-temps, ce syndicat se

plaignant d'autres désordres une troisième expertise a été ordonnée ; que par un jugement du 23 juillet 2003, devenu irrévocable, le tribunal de grande instance d'Annecy a condamné la SCI à payer au syndicat la somme de 47 000, 18 euros au titre de l'obligation de délivrance et celle de 21 696, 54 euros au titre des vices apparents, dit que la SCI sera garantie pour les vices apparents par la société Ceccon, elle-même garantie à hauteur de 25 % par la société Guillot, et pour l'obligation de délivrance par la société Miège et Paolini et la société Ceccon ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal, ci-après annexé :

Attendu que par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes des conclusions rendait nécessaire, la cour d'appel a retenu que la SCI ne contestait pas sa condamnation au titre de la non-conformité des façades ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi principal, pris en ses première et deuxième branches, le moyen unique du pourvoi incident de la société Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres, le premier moyen du pourvoi incident de la société Axa France IARD, le premier moyen du pourvoi incident de la société Ceccon frères, le deuxième moyen du pourvoi incident de la société X..., de la société MAF et de la société Miège et Paolini, les premier et deuxième moyens du pourvoi incident de la société Bureau Véritas, et le premier moyen, pris en sa deuxième branche, du pourvoi incident de la société Albingia, réunis :

Attendu que la SCI, la société Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres, la société Axa France IARD, la société X..., la société MAF, la société Miège et Paolini, la société Bureau Véritas et la société Albingia font grief à l'arrêt de les condamner in solidum à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades, et de les condamner en conséquence à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 240 000 euros in solidum, la société Bureau Véritas à hauteur des 2 / 3 de cette somme soit 160 000 euros et de rejeter les demandes formées contre la société Guillot-Pomares en sa qualité de sous-traitant de la société Ceccon, alors, selon le moyen :

1° / que les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades " avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999,... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages ..., qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ", sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil ;

2° / que le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément adopté " les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale " ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés " que la société Guillot Pomares ..., qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verr (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages ", et que la part de responsabilité de la société Guillot Pomares doit être fixée à 10 % (cf. le jugement du 11 mars 2004 p. 9 in fine et 10) ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société Guillot Pomares, au prétexte que " toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ", sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société Guillot Pomares un défaut d'exécution, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

3° / que les désordres futurs et évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale de sorte qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades " avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999, ... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a pas été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ... ; qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ", sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil ;

4° / que les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades " avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999,... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages ..., qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ", sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil ;

5° / que le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément adopté " les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale " ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés " que la société Guillot Pomares ..., qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verr (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages ", et que la part de responsabilité de la société Guillot Pomares doit être fixée à 10 % (cf. le jugement du 11 mars 2004 p. 9 in fine et 10) ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société Guillot Pomares, au prétexte que " toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ", sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société Guillot Pomares un défaut d'exécution, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

6° / que le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément adopté " les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale " ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés " que la société Guillot Pomares ..., qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verr (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages ", et que la part de responsabilité de la société Guillot Pomares doit être fixée à 10 % (jug. p. 9 in fine et 10) ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société Guillot Pomares, au prétexte que " toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ", sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société Guillot Pomares un défaut d'exécution, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

7° / que les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades " avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné

sur les lieux en 1997 et 1999, ... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrage ..., qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ", sans constater, au cours du délai décennal, d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil ;

8° / que le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a expressément adopté " les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux – fissures – mousses au droit des joints – soulèvements de maçonnerie – éclats d'enduit – faïençage du parement – importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale " ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés " que la société Guillot Pomares (...) qui (a) réalisé (...) la peinture (...) et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y... verr (a) (sa) responsabilité retenue (...) les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages " et que la part de responsabilité de la société Guillot Pomares doit être fixée à 10 % ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société Guillot Pomares, au motif que " toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ", sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges, ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société Guillot Pomares un défaut d'exécution, la cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du code civil ;

9° / que les juges ne peuvent retenir que des désordres évolutifs présentent un caractère décennal que dans la mesure où ils ont porté atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendu ce dernier impropre à sa destination dans le délai de dix ans de la garantie décennale ; que pour retenir en l'espèce que " les désordres en façades étaient de nature décennale ", la cour d'appel s'est contentée de faire référence " aux conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue "
des éléments, telles que retenues par l'expert et d'énoncer que les " désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999 ", et qu'au vu d'un constat du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, les désordres avaient " continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà ", ce dont elle a déduit péremptoirement qu'" au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y avait pas en l'espèce impropriété à destination de l'immeuble " ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à établir que ces désordres avaient, dans le délai de dix ans de la garantie décennale, porté atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendu ce dernier impropre à sa destination, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble l'article 2270 du code civil, devenu l'article 1792-4-1 du même code ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté, par motifs adoptés, que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'avait été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'était pas contestable que de telles infiltrations s'étaient produites avant l'intervention de l'expert et après, qu'il en allait ainsi des appartements Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995, la cour d'appel en a souverainement déduit qu'au vu de leur importance et de leur fréquence ces désordres avaient rendu dans le délai décennal l'ouvrage impropre à sa destination ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu qu'il n'était pas établi que la société Guillot-Pomares ait fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressortait pas du rapport d'expertise et n'était pas autrement prouvé que ce travail fût affecté de non-conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades, la cour d'appel a pu en déduire que la responsabilité de cette société n'était pas caractérisée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident de la société MAF, de M. X... et de la société Miège et Paolini, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a retenu, sans dénaturation, que l'argumentation des architectes et de leur assureur était

sans fondement puisque le jugement du 11 mars 2004 ne les avait pas condamnés à garantir la SCI de la condamnation prononcée au titre de la non conformité des façades ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant relevé que le syndicat des copropriétaires soutenait que les désordres étaient évolutifs et allaient continuer à se produire sur les autres parties des bâtiments et constaté que plus de dix ans après la réception, ce syndicat ne rapportait pas la preuve que des infiltrations se soient produites dans d'autres garages, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation, ni de procéder à des recherches qui ne lui étaient pas demandées, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le septième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le débouter de ses demandes au titre de l'absence de conformité du bâtiment F, alors, selon le moyen :

1° / que le syndicat des copropriétaires reprochait en l'espèce à la SCI Parc des Raisses d'avoir fait édifier un bâtiment F à usage de parking après qu'un permis de construire lui avait été accordé le 27 décembre 1988, sur la copropriété constituée dès les premières ventes intervenues le 22 décembre 1998, sans recueillir au préalable l'accord de l'assemblée générale de copropriété tel que l'exigent les articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en se contentant d'affirmer que le promoteur n'avait pas à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour construire des garages puisqu'ils avaient été édifiés sur un lot restant la propriété du promoteur qui, une fois les garages édifiés, pouvait le vendre, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si les règles de la copropriété avaient été respectées, a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés, ensemble l'article 1147 du code civil ;

2° / que les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires ne se prévalait pas seulement du fait que l'édification d'un bâtiment F n'avait pas été prévue contractuellement et avait été réalisée en violation des règles de la copropriété, mais encore du fait que ce bâtiment ne répondait à aucune des normes de construction spécifiées contractuellement, dès lors notamment qu'il était de type préfabriqué et non pas en béton banché ou armé tel que l'exigeait la notice descriptive du 28 octobre 1988 et le descriptif sommaire des travaux du 26 octobre 1998 ; qu'en omettant de répondre à ce chef de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, procédant à la recherche prétendument omise, que le règlement de copropriété prévoyait que le promoteur avait le droit d'édifier sur le lot transitoire n° 349 un ensemble de garages avec ses dépendances ou de réaliser un ensemble de parking, ou les deux à la fois, et que le syndicat ne démontrait pas qu'il y avait en l'espèce des non conformités contractuelles, la cour d'appel, qui a pu en déduire que ce promoteur en édifiant sur ce lot un bâtiment à usage de garage n'avait fait qu'user de ce droit et n'était pas tenu de solliciter pour construire l'autorisation de l'assemblée générale, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Sur le premier moyen du pourvoi incident de la société Albingia, pris en sa première branche, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel n'était pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le premier moyen, pris en quatrième branche, le troisième moyen, pris en sa quatrième branche, le quatrième et le cinquième moyens du pourvoi incident de la société Albingia, réunis :

Attendu que la société Albingia fait grief à l'arrêt de la débouter de ses appels en garantie au titre des désordres affectant les façades, des infiltrations au niveau des rampes d'escaliers extérieurs, du réseau de drainage et du défaut de

fonctionnement des stations de relevage, alors, selon le moyen :

1° / que l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la société Albingia tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la compagnie Albingia qui n'a pas préfinancé les travaux de réfection n'est pas subrogée dans les droits du syndicat des copropriétaires ", la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble l'article L. 121-12 du code des assurances ;

2° / qu'en tout état de cause, l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la société Albingia tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la compagnie Albingia qui n'a pas préfinancé les travaux ne peut être subrogée dans les droits du syndicat des copropriétaires ", la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble l'article L. 121-12 du code des assurances ;

3° / que l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la société Albingia tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la compagnie Albingia n'avait pas préfinancé les travaux ", ce alors même qu'elle retenait, à la suite des premiers juges, que la SCI Parc des Raisses serait relevée et garantie par la société Ceccon frères qui avait été défaillante dans l'exécution de ses obligations contractuelles, par la SCP Miège et Paolini et M. X... qui ont conçu l'ouvrage et surveillé les travaux, et par le Bureau Véritas qui n'avait formulé aucun avis sur la solidité de l'ouvrage, et dit que la charge finale de la condamnation serait répartie entre ces quatre intervenants, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble l'article L. 121-12 du code des assurances ;

4° / que l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par ces derniers ; qu'en rejetant la demande de la société Albingia tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la compagnie Albingia, n'ayant pas préfinancé la réfection des désordres, n'était pas subrogée dans les droits du syndicat des copropriétaires ", ce alors même qu'elle retenait, à la suite des premiers juges, que la société Ceccon frères supporterait seule la charge finale de la condamnation prononcée, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble l'article L. 121-12 du code des assurances ;

Mais attendu que si une partie assignée en justice est en droit d'appeler une autre en garantie des condamnations qui pourraient être prononcées contre elle, une telle action ne supposant pas que l'appelant en garantie ait déjà indemnisé le demandeur initial, la cour d'appel, devant laquelle la société Albingia n'a pas soutenu qu'elle avait financé les travaux de reprise, a exactement retenu, par motifs adoptés, que cette société ne pouvait être subrogée dans les droits du syndicat des copropriétaires ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le deuxième moyen du pourvoi principal, pris en sa troisième branche, et le premier moyen du pourvoi incident de la société Albingia, pris en sa troisième branche :

Vu l'article 1646-1 du code civil ;

Attendu que l'arrêt confirme le jugement hormis en ce qu'il a prononcé condamnation à l'encontre de la société Guillot-Pomares et, statuant à nouveau, rejette les demandes formées contre cette société ;

Qu'en statuant ainsi, sans se prononcer à nouveau sur le partage des responsabilités retenu par le tribunal, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Sur le troisième moyen du pourvoi principal, le moyen unique du pourvoi incident de la société Ciam, le second moyen du pourvoi incident de la société Axa France IARD, le second moyen du pourvoi incident de la société Ceccon frères, le troisième moyen du pourvoi incident de la société Bureau Véritas et le deuxième moyen du pourvoi incident de la société Albingia, réunis :

Vu les articles 1792 et 2270 du code civil ;

Attendu que pour condamner in solidum au titre des désordres relatifs à l'étanchéité des dalles en béton des balcons et loggias la SCI, la société Albingia, la société Ceccon, la société Axa France IARD, la société Miège et Paolini et la société Bureau Véritas à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 296 480 euros, l'arrêt retient que le tribunal a décidé à bon droit que les désordres consécutifs aux défauts d'étanchéité des dalles des balcons et loggias étaient de nature décennale, qu'en effet l'expert a indiqué que ces désordres pouvaient à terme entraîner des corrosions sur aciers et de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils sont évolutifs et qu'il résulte d'un constat d'huissier de justice du 26 juin 2002, certes réalisé après l'expiration du délai décennal, que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par l'expert, se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que ces désordres étaient de nature à compromettre la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination avant l'expiration du délai de garantie décennale, la cour d ' appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal, le troisième moyen, pris en sa première branche, du pourvoi incident de la société Albingia et le onzième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1604 du code civil, ensemble l'article 1792 du même code ;

Attendu que pour condamner la SCI et la société Albingia à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 20 955, 26 euros au titre du défaut de fonctionnement des stations de relevage, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que les désordres affectant ces stations rendent l'ouvrage impropre à sa destination et sont de nature décennale et, par motifs propres, que l'expert a constaté l'existence de non-conformités de cette installation que le tribunal a justement considérées comme constitutives de désordres de nature décennale, que, pour remédier à ces désordres il a préconisé la réfection de l'unique station, d'où il se déduit que, selon lui, le système comportant une seule station est en mesure de fonctionner mais que, si la seconde station promise avait été réalisée, le fonctionnement du système serait meilleur et plus sûr, de sorte que la SCI a été justement condamnée, pour avoir manqué à son obligation de délivrance sur ce point, à payer une indemnité de 20 955, 26 euros ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs laissant incertain le fondement juridique de la condamnation qu'elle prononce, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le deuxième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1134 du code civil ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre du drainage à la périphérie de la construction, l'arrêt retient que, selon l'expert, il n'est pas fait mention de drain de ce type dans les descriptifs contractuels de travaux, cette prestation ne serait donc pas due et que seul un drainage réalisé à la périphérie des bâtiments était prévu contractuellement ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'expert avait relevé, au titre des " éléments contractuels avec les acquéreurs " que dans la notice descriptive du 26 octobre 1988, il était précisé " article 678 : drainage du terrain. Le terrain sera drainé à la périphérie du programme et les eaux recueillies seront renvoyées sur les réseaux par une pompe de relevage ", la cour d'appel, qui a dénaturé les termes clairs et précis de ce document, a violé le texte susvisé ;

Sur le troisième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1792 du code civil, ensemble l'article 1147 du même code ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre des voies de circulation et d'accès, l'arrêt retient, par motifs adoptés que le syndicat des copropriétaires agit d'ailleurs sur le fondement de la non conformité contractuelle, mais que les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues de cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, même si les dommages ont pour origine une non conformité aux stipulations contractuelles ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que les désordres non apparents à la réception ne compromettaient pas la solidité de l'ouvrage et ne le rendaient pas impropre à sa destination, ce dont il résultait qu'ils ne relevaient pas de l'application de l'article 1792 du code civil mais donnaient lieu à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le quatrième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre des fissurations des dalles et murs porteurs béton armé et dallage sous-sol, l'arrêt retient, par motifs adoptés, qu'en l'absence d'atteinte à la solidité de l'ouvrage et d'impropriété à sa destination, le syndicat des copropriétaires sera débouté de ses demandes sur le fondement de la responsabilité décennale ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions par lesquelles le syndicat des copropriétaires invoquait la responsabilité contractuelle de la SCI qui n'avait pas réalisé ses prestations conformément aux pièces contractuelles, l'absence de conformité au contrat constituant une inexécution de l'obligation de délivrance, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

Sur le cinquième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1147 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale du préjudice ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre de l'arche d'accès au parc, l'arrêt retient que, selon les plans contractuels, trois rampes devaient être réalisées, que l'expert a constaté qu'aucune de ces rampes n'avait été réalisée, mais que c'est à bon droit que le tribunal a alloué au syndicat des copropriétaires une indemnité pour une seule de ces trois pentes au motif que les deux autres étaient inutiles ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le sixième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1147 du code civil ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre du mur de soutènement du parc aérien, l'arrêt retient que la mise en place des couvertines n'était prévue que par le CCTP qui n'a pas valeur contractuelle à l'égard du syndicat ;

Qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi le syndicat des copropriétaires, qui venait aux droits du maître de l'ouvrage, ne pouvait se prévaloir du non-respect du CCTP, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

Sur le huitième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1601-3 du code civil, ensemble l'article 1642-1 du même code ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre de la position du transformateur et de l'absence de places de stationnement pour handicapés, l'arrêt retient que le syndic de la copropriété a signé le procès-verbal de réception du 25 septembre 1991 sans formuler de réserve quant à la position du transformateur et à l'absence de places de stationnement pour handicapés, ce qui faisait partie de l'objet de cette réception (VRD et espaces verts) et qu'en raison de leur caractère apparents ces non-conformités sont réputées avoir été acceptées ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réception des travaux au sens de l'article 1642-1 du code civil résulte de l'acte passé entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs et que la participation des acquéreurs à cette réception n'a aucun effet juridique, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le neuvième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1642-1 du même code, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre de l'absence d'éclairage de secours dans les montées d'escaliers et sur les paliers des coursives, de l'absence de ventilation haute sur les paliers d'étages et l'absence d'accès aux personnes handicapées, l'arrêt retient que ces non conformités étaient apparentes lors de la prise de possession des bâtiments, qu'il n'est pas contesté que cette prise de possession a eu lieu entre le 24 juillet et le 14 novembre 1990 et qu'il n'est pas prétendu que ces non conformités ont été dénoncées à cette époque ni même avant l'assignation en référé de 1992, soit plus d'un an après la plus tardive de ces dates ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Sur le dixième moyen du pourvoi provoqué du syndicat des copropriétaires :

Vu l'article 1147 du code civil, ensemble l'article 1642-1 du même code, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre de l'absence de ventilation à l'intérieur des zones de circulation des garages en sous-sol, dans les caves et les locaux poubelles l'arrêt retient que l'absence de ventilation est une non conformité apparente et il n'est pas prétendu qu'elle a été dénoncée lors de la prise de possession des bâtiments ni même avant l'assignation en référé de 1992 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les défauts de conformité, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il confirme le jugement hormis en ce qu'il a prononcé condamnation à l'encontre de la société Guillot-Pomares et, statuant à nouveau, rejette les demandes formées contre cette société, condamne in solidum au titre des désordres relatifs à l'étanchéité des dalles en béton des balcons et loggias la SCI, la société Albingia, la société Ceccon, la société Axa, la société Miège et Paolini et la société Bureau Véritas à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 296 480 euros, condamne la SCI et la société Albingia à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 20 955, 26 euros au titre du défaut de fonctionnement des stations de relevage et déboute le syndicat des copropriétaires de ses demandes au titre du drainage à la périphérie de la construction, au titre des voies et circulations et d'accès, des fissurations des dalles et murs porteurs béton armé et dallage sous-sol, de l'arche d'accès

au parc, du mur de soutènement du parc aérien, de la position du transformateur et de l'absence de places de stationnement pour handicapés, de l'absence d'éclairage de secours dans les montées d'escaliers et sur les paliers des coursives et de l'absence d'accès aux personnes handicapées, de l'absence de ventilation à l'intérieur des zones de circulation des garages en sous-sol, dans les caves et les locaux poubelles, l'arrêt rendu le 2 octobre 2007, entre les parties, par la cour d'appel de Chambéry ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Chambéry, autrement composée ;

Condamne, ensemble, la SCI Parc des Raisses, la société Albingia et le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Park avenue aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre novembre deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Parc des Raisses.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, condamné en application de l'article 1604 du Code civil la SCI PARC des RAISSES à supporter le coût des travaux de mise en conformité des façades avec les documents contractuels, au vu du rapport d'expertise de Monsieur Y... du 20 mai 1994 et pour les motifs développés dans le jugement du 20 juillet 2003 ;

AUX MOTIFS QUE « sur ce point, l'argumentation des architectes et de leur assureur est vaine puisque le jugement du 11 mars 2004 ne les a pas condamnés à relever et garantir la SCI de la condamnation prononcée à ce titre contre celle-ci, laquelle ne conteste pas cette condamnation » (arrêt attaqué p. 10) ;

ALORS QUE l'affirmation erronée de l'absence de contestation d'un point litigieux constitue une dénaturation des conclusions qui déterminent l'objet du litige ; qu'en l'espèce, au dispositif de ses conclusions récapitulatives d'appel (p. 46 et 47), la société PARC des RAISSES demandait expressément à la Cour d'appel de « réformer le jugement attaqué, débouter en conséquence le syndicat des copropriétaires de toutes ses demandes relatives aux non conformités et à la mise en conformité contractuelle, subsidiairement ... condamner in solidum à la société CECCON FRERES, son assureur la compagnie AXA IARD, la SCP MIEGE & PAOLINI représentée par Maître Q... Roger, la société MAF, Monsieur X..., le BUREAU VERITAS à relever et garantir la SCI PARC des RAISSES de toutes condamnations sur le fondement des articles 1147 et suivants du Code civil, dire et juger en tout état de cause que seul le chiffrage de l'expert pourra être retenu soit (380. 000 F.) 57. 930, 63 € ... » ; qu'elle contestait ainsi ouvertement tant sa condamnation envers le Syndicat des copropriétaires que le débouté de ses demandes de garantie contre les constructeurs ; qu'en affirmant ainsi à tort que la SCI PARC des RAISSES « ne conteste pas cette condamnation » au titre des non conformités, la Cour d'appel a dénaturé les conclusions susdites et violé les articles 4 et 5 du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI PARC des RAYSSES, in solidum avec la compagnie ALBINGIA, la société CECCON FRERES, la compagnie AXA ASSURANCES IARD, le cabinet MIEGE et PAOLINI et le bureau de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades, et condamné en conséquence la SCI PARC des RAISSES à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 240. 000 € in solidum avec la compagnie ALBINGIA, la société CECCON, la société AXA, la SCP MIEGE & PAOLINI et le Bureau VERITAS à hauteur des 2 / 3 de cette somme soit 160. 000 F., et, réformant pour le surplus ledit jugement, D'AVOIR rejeté les demandes formées contre la société GUILLOT-POMARES condamnée en première instance à supporter 10 % de la somme de 160. 000 F. en sa qualité de sous-traitant de la société CECCON ;

AUX MOTIFS QUE « doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale ; que le tribunal a attribué à la société GUILLOT POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la société GUILLOT POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI et des assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le tribunal ; que cette réparation implique notamment et selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées, « la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couvertine » ; qu'il importe dont peu que ces couvertines n'aient pas été mentionnées dans le documents ayant valeur contractuelle entre la SCI et le syndicat ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la société GUILLOT POMARES » (arrêt attaqué p. 10 in fine et 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les éléments préfabriqués en relief sur les façades qui, s'ils ne sont pas des éléments porteurs, ne peuvent être considérés de par leur taille et leur interdépendance comme des ouvrages secondaires, présentent au vu du rapport de M. Y..., de nombreux désordres ... ; que la dégradation de la façade est due principalement, selon l'expert, au non traitement étanche des liaisons entre gros oeuvre et bandeaux et meneaux préfabriqués et à l'absence de couvertines métalliques sur acrotères, pourtant contractuellement dues ; que les façades de l'ensemble immobilier présentent par ailleurs un vieillissement accéléré notable en de nombreux endroits du fait des dispositifs constructifs adoptés ; que si aucune infiltration à l'intérieur des bâtiments n'a été constatée par l'expert, ce dernier souligne le caractère évolutif des désordres qu'il a constatés par rapport à ses premières opérations d'expertise en 1994 et conclut au caractère décennal en raison des inévitables conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue de ces éléments ; QUE les défendeurs contestent le caractère décennal des désordres au motif qu'il n'y a pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qu'il n'y a pas d'infiltrations à l'intérieur des bâtiments et que si les désordres sont évolutifs, ils n'ont pas dans le délai décennal atteint un caractère de gravité suffisant ; que cependant, il convient de se rapporter au jugement du 23 juillet 2003 dans lequel il était rappelé qu'en 1994, l'expert avait déjà constaté des écaillages et cloquages sur les bandeaux, le soulèvement et les éclats de ragréage, des arrachements de maçonnerie, des fissures diverses ; que ces désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999 ; que le constat du 26 juin 2002, bien que postérieur à l'expiration du délai décennal, a fait ressortir une extension des désordres qui ont par conséquent continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà ; que par ailleurs, si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après ; que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages et ces désordres ont fait l'objet pour la plupart d'indemnisation de la compagnie ALBINGIA, reconnaissant par là même le caractère décennal des dommages ; qu'il en va ainsi de l'appartement Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995 ; qu'il en va également ainsi après les constatations effectuées par M. Y... de l'appartement F... en juin 1999, de l'appartement G... en décembre 1999, de l'appartement H... en juin 2002, de l'appartement I... en mars 2002 (anciennement B... qui avait déjà été sinistré auparavant), de l'appartement J... en juillet 2002, des chutes de morceaux de béton se produisant au sol, de

l'appartement K... en 2002, déjà sinistré en 1997, qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ; qu'en application de l'article 1792 du Code civil, ces désordres affectent des éléments constitutifs de l'immeuble, à savoir les éléments préfabriqués rapportés en façades, rendent l'ouvrage impropre à sa destination ... ; que la société GUILLOT POMARES et l'entreprise GERVAIS, qui ont réalisé l'une la peinture l'autre l'étanchéité, et auxquelles les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verront leur responsabilité retenue ; en effet en leur qualité de sous traitant elles étaient tenues d'une obligation de résultat envers la société CECCON FRERES ; les désordres affectent à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages », fixant à 10 % la part de responsabilité de la société GUILLOT POMARES ... » (jugement du 11 mars 2004 § sur les désordres p. 5 à 7 et p. 9 in fine et 10) ;

ALORS D'UNE PART QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades « avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999,... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages ..., qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble », sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART ET SUBSIDIAIREMENT QUE le sous traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément adopté « les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale » ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés « que la société GUILLOT POMARES ..., qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verr (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages », et que la part de responsabilité de la société GUILLOT POMARES doit être fixée à 10 % (cf. le jugement du 11 mars 2004 p. 9 in fine et 10) ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société GUILLOT POMARES, au prétexte que « toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades », sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société GUILLOT POMARES un défaut d'exécution, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

ALORS ENFIN et en tout état de cause QU'en mettant ainsi hors de cause la société GUILLOT POMARES, sans revoir pour autant le partage de responsabilité établi au jugement confirmé ni expliquer en quoi la SCI PARC des RAISSES devait ainsi supporter la charge finale de 10 % du coût des réfections des façades, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1 et 1792 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI PARC des RAYSSES, in solidum avec la compagnie ALBINGIA, la société CECCON FRERES, la compagnie AXA ASSURANCES IARD, le cabinet MIEGE et PAOLINI et le bureau de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres relatifs au défaut d'étanchéité des dalles des balcons et loggias, et dit que la charge finale de la condamnation sera ainsi répartie : Monsieur X... 10 %, la SCP MIEGE & PAOLINI 25 %, le Bureau VERITAS 5 %, l'entreprise CECCON garantie par AXA 40 % et la société REMACHAP garantie par la CIAM 20 % ;

AUX MOTIFS QUE « le tribunal a retenu à bon droit que les défauts d'étanchéité des dalles, des balcons et loggias, dus à divers défauts de construction et notamment à la trop forte perméabilité des bétons résultant du faible dosage en ciment de ceux-ci, était de nature décennale ; qu'en effet, l'expert judiciaire a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts « peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles », ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ; qu'il a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation des sous-faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer ; qu'il est établi que des désordres de même nature et consécutifs aux mêmes défauts affectent d'autres dalles de balcon que celle de l'expert a examinées et qu'il y a lieu de procéder à la réfection de la totalité des balcons pour mettre fin aux dangers auxquels les personnes pouvaient être exposées à raison de ces désordres ... » (arrêt attaqué p. 11) ;

ET AUX MOTIFS adoptés des premiers juges QUE « l'expert a constaté qu'un certain nombre d'appartements sont concernés par des infiltrations se produisant à partir du balcon supérieur ; que les eaux pluviales sont ramenées vers l'extérieur par la pente du balcon dans une petite goulotte qui longe le garde corps ; que les eaux sont évacuées ensuite par une gargouille. Les infiltrations sont d'autant plus tendance à s'infiltrer au droit de certains balcons que les gargouilles sont de faible section, que cette faible section provoque facilement des obturations accidentelles, que les pentes sur dalles sont trop faibles, que la perméabilité des bétons est trop forte ; que les désordres, selon M. Y..., sont de nature à entraîner la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où les écoulements importants (avec dépôts de calcite) au-delà des désagréments d'ordre esthétique qu'ils entraînent, peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier et de là la déstabilisation de certaines dalles ; qu'il résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002 que 85 balcons ou loggias sont affectés par des désordres ou infiltrations soit 80 % de la totalité des ouvrages et que ces désordres vont se généraliser dans un proche avenir à tous les balcons ; qu'il résulte en effet de ce constat, certes réalisé après l'expiration du délai décennal, que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par M. Y..., se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importants ; que ces quelques exemples suffisent à établir l'impropriété à la destination et l'atteinte à la solidité de l'ouvrage ; ces désordres de nature décennale, de par leur caractère évolutif, imposent qu'une réfection totale des balcons soit effectuée afin de mettre fin au danger présenté par ces infiltrations pour les personnes ... » (jugement confirmé du 11 mars 2004 p. 12 à 16) ;

ALORS QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce avec les premiers juges et l'expert judiciaire que « les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils sont évolutifs » et que la généralisation des désordres résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il condamne la SCI PARC des RAISSES, avec la compagnie ALBINGIA tenue à garantie, à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 20. 955, 26 € au titre du défaut de fonctionnement des stations de relevage, d'AVOIR réformé ledit jugement en ce qu'il a « condamné la société CECCON Frères, la société AXA et le Bureau VERITAS à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 20. 955, 26 € au titre des stations de relevage et dit que la société CECCON Frères, la SCP MIEGE & PAOLINI, Monsieur X... et la société Bureau VERITAS devaient relever et garantir la SCI PARC des RAISSES de cette condamnation », et d'AVOIR en conséquence « débouté le syndicat des copropriétaires de ses demandes formées contre d'autres parties que la SCI PARC des RAISSES et la société ALBINGIA au titre des stations de relevage » ;

AUX MOTIFS QUE « le syndicat est mal fondé à exiger la réalisation de trois stations de relevage puisque la SCI ne s'était engagée, à l'égard des acquéreurs, que pour deux stations et qu'il n'est pas établi que la troisième station est indispensable au fonctionnement de l'ensemble du système ; que l'expert a constaté l'existence de non conformités de cette installation que le Tribunal a justement considérées comme constitutives, à raison de leurs conséquences, de

désordres de nature décennale ; que pour remédier à ces désordres il a préconisé la réfection de l'unique station, avec toutefois installation d'une seconde pompe de secours, d'où il se déduit que, selon lui, le système comportant une seule station est en mesure de fonctionner ; que toutefois, si la seconde station promise par la SCI avait été réalisée, le fonctionnement du système serait nécessairement meilleur et plus sûr, de sorte que la SCI a été justement condamnée pour avoir manqué à son obligation de délivrance sur ce point, à payer une indemnité de 20. 955, 26 € ; que cette indemnité doit être supportée par la SCI et la société ALBINGIA seules, la non-conformité résultant de l'inexistence de la seconde station n'ayant pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception alors qu'elle était apparente ... » (arrêt attaqué p. 11 in fine et 12) ;

ET AUX MOTIFS éventuellement adoptés QUE « ces désordres sont de nature décennale ; qu'en effet, une station de relevage ne peut absorber tous les effluents et les refouler dans les parties communes de l'immeuble ; que des bruits de fonctionnement très importants se produisent dans l'appartement L... ; que le rejet des effluents des locaux poubelles dans les réseaux d'eaux pluviales se fait en parfaite violation avec la réglementation exigeant l ' absence des rejets des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales ; que par ailleurs de multiples interventions ont eu lieu depuis la réception de cette station de relevage, insuffisant à elle seule à remplir son office, qui dysfonctionne ; que ces désordres rendent l'ouvrage impropre à sa destination ... » (jugement p. 23) ;

ALORS D'UNE PART QU'en retenant tout à la fois que les premiers juges ont à juste titre considéré les « non conformités » relevées par l'expert judiciaire « comme constitutives, à raison de leurs conséquences, de désordres de nature décennale » et que « la SCI a été justement condamnée pour avoir manqué à son obligation de délivrance sur ce point », la Cour d'appel a entaché sa décision d'une incertitude sur la base légale de la condamnation et privé sa décision de toute base légale au regard tant de l'article 1604 du Code civil que de l'article 1792 du même Code ;

ALORS D'AUTRE PART et subsidiairement QU'en retenant que les premiers juges ont à juste titre qualifié de « désordres de nature décennale » les non conformités de la station de relevage existante, tout en constatant par ailleurs que « le système comportant une seule station est en mesure de fonctionner », la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1792 du Code civil ;

ALORS ENFIN et en tout état de cause QU'en déboutant la SCI de ses appels en garantie contre la société CECCON FRERES et AXA, la SCP MIEGE & PAOLINI et la MAF, Monsieur X... et le BUREAU VERITAS, sans remettre en cause les énonciations du rapport d'expertise retenant à l'encontre de ces derniers des fautes avérées, à savoir : « erreur de conception » pour Monsieur X..., architecte, « direction des travaux défectueuse » pour la SCP MIEGE & PAOLINI, maître d'oeuvre, « défauts d'exécution » pour l'entreprise CECCON FRERES, et « absence de contrôle » pour le bureau d'études VERITAS, la Cour d'appel a privé sa décision de motifs et violé l'article 455 du Code de procédure civile.
Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier Park avenue.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR rejeté la demande du syndicat des copropriétaires de la SCI PARC DES RAISSES visant à obtenir la condamnation de la SCI PARC DES RAISSES et de la société CECCON FRERES ainsi que leurs assureurs à lui payer la somme totale de 161. 786 euros au titre des anomalies affectant le réseau de drainage autour des bâtiments ;

AUX MOTIFS QUE le tribunal a exactement qualifié les désordres et justement mis à la charge de la société CECCON, et de son assureur, la charge finale de la condamnation prononcée à ce titre ;

AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE l'expert a constaté que les garages E... et M... du bâtiment A sont l'objet d'infiltrations par les parois enterrées ; que ces infiltrations sont le résultat de non-conformités et de désordres ; qu'en

trois points, M. Y... a, après sondages, établi qu'il n'y avait pas de dispositif d'arrêt de protection mécanique ; que de manière générale, c'est de la terre qui a été mise en place au-dessus de la zone de gravillons en place au-dessus du drain, contrairement aux règles techniques qui s'imposent pour de tels ouvrages ; que la protection des parties enterrées n'est pas assurée jusqu'au niveau du terrain ; que l'expert préconise des réfections à hauteur de 72. 795 francs auxquels il convient d'ajouter la somme de 16 636, 77 francs pour les travaux et investigations réalisés ; que seule la responsabilité de l'entreprise générale lui paraît engagée ; qu'en présence d'infiltrations persistantes, l'ouvrage est rendu impropre à sa destination et la responsabilité décennale des constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil est engagée ; qu'en conséquence la SCI Parc des Raisses en application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil, son assureur dommages ouvrages la compagnie ALBINGIA et la société CECCON Frères seront condamnées in solidum à payer au syndicat des copropriétaires la somme fixée par l'expert soit 89 431, 77 francs soit 13 633, 78 € ; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du syndicat qui sollicite la condamnation des mêmes parties à lui payer la somme de 138 477 € au motif que les désordres sont évolutifs et vont continuer à se produire sur les autres parties des bâtiments ; qu'en effet plus de dix ans après la réception, le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que des infiltrations se soient produites dans d'autres garages ; que la société CECCON Frères sera garantie par sa compagnie AXA assurance IARD s'agissant d'un désordre de nature décennale ;

1) ALORS QUE constitue un désordre relevant de la garantie décennale celui qui altère la solidité de l'immeuble ou le rend impropre à sa destination ; qu'en l'espèce, tel que le faisait valoir l'exposant en cause d'appel (conclusions récapitulatives d'appel n° 2 page 53 et s.), le réseau de drainage non seulement autour du bâtiment A, mais également autour des bâtiments B, C, D et E, était affecté de désordres rendant l'immeuble impropre à sa destination, dès lors que les eaux stagnaient entre les murs, et produisaient de l'humidité, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, ce qui avait pour conséquence la formation de mousses, de moisissures et de dépôt de micro-organismes, aggravant l'état d'insalubrité dans lequel se trouve l'immeuble ; qu'en écartant néanmoins l'application de la garantie décennale au prétexte que la preuve d'infiltrations dans d'autres garages que ceux du bâtiment A n'était pas établie, sans dire en quoi, indépendamment d'infiltrations, l'humidité des bâtiments B, C, D et E et ses conséquences ne les rendaient pas impropres à leur destination, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du Code civil ;

2) ALORS QUE les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, l'exposant se prévalait non seulement de désordres relevant de la garantie décennale, mais encore de « défauts de conformité relevant de la responsabilité de droit commun, même en l'absence de désordre, l'absence de conformité au contrat constituant une inexécution de l'obligation de délivrance » (conclusions d'appel récapitulatives n° 2 page 53) pour obtenir la réparation des dommages causés par le réseau de drainage des bâtiments B, C, D et E ; qu'en écartant cette demande au prétexte que si la garantie décennale pouvait être mise en oeuvre pour les désordres affectant deux garages du bâtiment A, aucun désordre relevant de la garantie décennale n'était établi pour les bâtiments B, C, D et E, sans rechercher si, tel que le faisait valoir l'exposant, un défaut de conformité n'était pas établi, la Cour d'Appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

3) ALORS en tout état de cause QUE le vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement est tenu de remettre aux acquéreurs l'objet du contrat exempt de vices ; qu'en ne recherchant pas en l'espèce si, à défaut de désordre relevant de la garantie décennale, le réseau de drainage n'était pas affecté de vices de nature à engager la responsabilité contractuelle de la SCI PARC DES RAISSES, après avoir pourtant constaté par motifs adoptés que « de manière générale, c'est de la terre qui a été mise en place au-dessus de la zone de gravillons en place au-dessus du drain, contrairement aux règles techniques qui s'imposent pour de tels ouvrages » (jugement page 27), la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre du drainage du terrain à la périphérie de la construction ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE selon l'expert, il n'est pas fait mention de drain de ce type dans les descriptifs contractuels des travaux et cette prestation ne serait donc pas due ; que selon la copropriété, du fait que l'immeuble serait situé dans un terrain au pied d'une colline avec des arrivées d'eau importantes et la présence d'une nappe phréatique, cette

absence d'ouvrage constitue un manquement aux règles de l'art ; que cependant l'expert ne l'a pas retenu et n'a observé aucun désordre susceptible d'être dû à l'absence d'un tel drainage, par ailleurs rarement réalisé, comme il le rappelle, dans des copropriétés, sauf événements majeurs d'arrivée d'eau ; que seul un drainage réalisé à la périphérie des bâtiments était prévu contractuellement ; que le syndicat des copropriétaires soutient que des arrivées d'eau importantes et permanentes se produiraient à l'intérieur de la copropriété du fait de cette absence de drainage ; qu'il n'en rapporte cependant pas la preuve ; que l'expert n'a pas attribué les infiltrations se produisant au niveau des emmarchements d'accès à l'entrée au bâtiment A à une absence de drainage et ne préconise pas ce remède pour supprimer ce désordre ; qu'il en va de même pour les bâtiments C, D et E ; que cet ouvrage n'était donc pas nécessaire et la demande du syndicat sera par conséquent rejetée ;

1) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent pas dénaturer les écrits soumis à leur appréciation ; que l'expert, à la page 90 de son rapport dans un chapitre 2. 23 intitulé « drainage général du terrain à la périphérie de la construction » a constaté au titre des « éléments contractuels avec les acquéreurs » que « dans la notice descriptive du 26 / 10 / 88, il est précisé : « article 678 : drainage du terrain. Le terrain sera drainé à la périphérie du programme et les eaux recueillies seront renvoyées sur les réseaux par une pompe de relevage » » ; qu'en affirmant néanmoins que « sur le drainage général du terrain à la périphérie de la construction. Selon l'expert, il n'est pas fait mention de drain de ce type dans les descriptifs contractuels des travaux et cette prestation ne serait donc pas due », la Cour d'appel a violé le principe susvisé ;

2) ALORS QUE les juges du fond ne peuvent pas dénaturer les écrits soumis à leur appréciation ; que l'article 678 de la notice descriptive de l'immeuble PARK AVENUE était ainsi rédigé « article 678 : drainage du terrain. Le terrain sera drainé à la périphérie du programme et les eaux recueillies seront renvoyées sur les réseaux par une pompe de relevage » ; qu'en affirmant que le drainage général du terrain à la périphérie de la construction n'était pas contractuellement dû, la Cour d'Appel a violé le principe susvisé.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre des voies de circulation et d'accès ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'expert a constaté que le revêtement de voirie présente par endroits des fissurations diverses et des dégradations plus ou moins avancées ; que la société CECCON Frères a mis en oeuvre le tout-venant et l'entreprise Jean LEFEBVRE a réalisé les enrobés ; que les sondages réalisés ont permis de relever des épaisseurs variables du tout-venant et une épaisseur des enrobés inférieure à la moyenne due par l'entreprise ; que la prestation réalisée par les entreprises LEFEBVRE et CECCON Frères n'est pas conforme aux termes du marché ; que cependant l'expert a conclu qu'à aucun endroit, les voiries n'ont été rendues impropres à leur destination du fait des dégradations qui les affectent ; que ces voiries sont de fait utilisées depuis plus de 10 ans par les copropriétaires journellement et les désordres sont très limités ; que ces désordres non apparents à la réception et qui affectent l'ouvrage dans l'un de ses éléments constitutifs ne compromettent pas sa solidité et ne le rendent pas impropre à sa destination ; que le syndicat des copropriétaires agit d'ailleurs sur le fondement de la non-conformité contractuelle ; que cependant les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues de cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, même si les dommages ont pour origine une non-conformité aux stipulations contractuelles ; que par conséquent le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande sur ce point ;

ALORS QUE le vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement est tenu de remettre aux acquéreurs l'objet du contrat réalisé conformément aux exigences résultant de la convention liant les parties ; qu'en l'espèce les juges du fond ont constaté, concernant voies de circulation et d'accès, que « la prestation réalisée par les entreprises LEFEBVRE et CECCON n'est pas conforme aux termes du marché » (jugement confirmé page 30) ; qu'en écartant les demandes du syndicat des copropriétaires sur le fondement de cette « non-conformité contractuelle » au prétexte que les dommages qui relèvent d'une garantie légale ne peuvent donner lieu, contre les personnes tenues de cette garantie, à une action en réparation sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, même si les dommages ont pour origine une non-conformité aux stipulations contractuelles après avoir pourtant constaté que la garantie décennale

n'était pas applicable faute de désordre rendant la chose impropre à sa destination ou atteignant la solidité de l'immeuble, la Cour d'Appel a violé les articles 1147, 1603, 1604 et 1792 du Code civil.

QUATRIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre des fissurations des dalles et murs porteurs béton armé et dallage sous-sol ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE sur les fissurations des dalles et murs porteurs en béton armé et dallage en sous-sol : l'expert a constaté des désordres dans les appartements suivants :- N... Bâtiment A : une fissure verticale sur le mur de refend du séjour, une fissure horizontale sur le mur de refend dans la chambre,- O... Bâtiment B : une fissure sur le mur de refend dans la chambre sud,- P... Bâtiment E : une fissure de désolidarisation dans l'entrée entre murs et cloisons ; que cependant l'expert a conclu que les désordres ne mettant pas en cause la bonne tenue des bâtiments et ne rendant pas impropres à leur destination les locaux concernés, ne lui paraissent pas pouvoir engager la responsabilité décennale des constructeurs ; qu'en ce qui concerne le dallage du sous-sol, l'expert, après avoir indiqué que le dallage ne participe pas à la structure du bâtiment, a constaté dans le sous-sol des bâtiments A et C un réseau de fissures diverses sur dallage qui ne mettent pas en cause, à son avis, sa bonne tenue et dans le sous-sol du bâtiment D et E des fissures nombreuses et diverses sur le dallage ; que si l'expert a exposé que les prestations sont non conformes aux règles de l'art, les accès n'étant pas enrobés et aux éléments contractuels, au vu de l'épaisseur insuffisante du dallage et de l'empierrement, il a néanmoins conclu que l'usage normal des garages n'était pas affecté ; qu'en conséquence en l'absence d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, en l'absence d'impropriété à destination de l'ouvrage, le syndicat des copropriétaires sera débouté de sa demande concernant la réfection des désordres sur le fondement de la responsabilité décennale ;

ALORS QUE les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires se prévalait non seulement de la garantie décennale, mais également d'un défaut de conformité pour engager la responsabilité de la SCI PARC DES RAISSES et de l'entreprise CECCON, ainsi que de leurs assureurs, au titre des fissurations des dalles et murs porteurs béton armé et du dallage sous-sol ; qu'il soulignait en effet précisément que « le descriptif sommaire des travaux du 26 octobre 1988, document contractuel (annexe 36 du rapport d'expertise – pièce n° 16 du bordereau récapitulatif) stipule en page 3, II, gros oeuvre : fondations réalisées par pieux forés béton et dallage de 15 cm béton armé en partie » (conclusions de l'exposant page 46) et que comme l'on également constaté les juges du fond, les prestations réalisées n'étaient ni conformes à ces prescriptions contractuelles, ni aux règles de l'art (conclusions d'appel de l'exposant page 46 et jugement page 31) ; qu'en se contentant cependant d'écarter les demandes du syndicat des copropriétaires « sur le fondement de la responsabilité décennale » qu'elle a jugé inapplicable, sans répondre à ses conclusions fondées sur l'existence d'un défaut de conformité, la Cour d'Appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

CINQUIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre de l'arche d'accès au parc ;

AUX MOTIFS QU'il est constant qu'aucune des trois rampes prévues par le contrat liant la SCI et les acquéreurs n'a été réalisée ; que c'est à bon droit que le tribunal a alloué au syndicat une indemnité pour une seule de ces trois rampes au motif que les deux autres étaient inutiles ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'expert précise que coté sud-ouest, les deux rampes initialement prévues n'ont pas lieu d'être, le sol extérieur étant pratiquement de niveau avec celui de la rampe ;

ALORS QUE le vendeur d'un immeuble en état futur d'achèvement est tenu de remettre aux acquéreurs l'objet du contrat réalisé conformément aux exigences résultant de la convention liant les parties ; qu'en l'espèce, tel que le faisait valoir l'exposant (conclusions d'appel page 52) et tel que l'ont retenu les juges du fond (arrêt page 12 et jugement page 20), il était contractuellement prévu la construction de trois rampes d'accès au parc, mais aucune n'a été construite ; qu'il

s'en évinçait nécessairement que c'est l'absence de construction de trois rampes qui devait être indemnisée ; qu'en accordant néanmoins une indemnité pour une seule de ces trois rampes au prétexte que les deux autres n'auraient pas été utiles, quand l'absence de conformité aux prévisions contractuelles devant être réparée en totalité, la Cour d'Appel a violé les articles 147, 1603 et 1604 du Code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale.

SIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre du mur de soutènement du parc aérien ;

AUX MOTIFS QUE le tribunal a justement considéré que les désordres affectant cet ouvrage ne relevaient pas de la garantie décennale : que c'est à tort en revanche qu'il a retenu que la SCI s'était engagée envers les acquéreurs à mettre en place des couvertines alors que cet élément n'était prévu que par le CCTP qui n'a pas valeur contractuelle à l'égard des acquéreurs et du syndicat ; que le jugement doit être réformé en ce qu'il a condamné, à ce titre, la SCI à payer au syndicat les sommes de 18. 556, 74 euros et de 2. 700 euros et condamné les intervenants à la construction à la garantir de cette condamnation ;

ALORS QUE le syndicat des copropriétaires, venant aux droits du maître de l'ouvrage, dispose contre les locateurs d'ouvrage d'une action contractuelle de droit commun fondée sur un manquement à leurs obligations envers le maître de l'ouvrage ; qu'en écartant les demandes du syndicat des copropriétaires au titre du mur de soutènement du parc aérien qui se prévalait pourtant de cette règle (conclusions d'appel page 56) sans dire en quoi le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas se prévaloir du non-respect des stipulations du CCTP (cahier des prescriptions techniques particulières) établi entre elle et la SCI PARC DES RAISSES, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

SEPTIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre de l'absence de conformité du bâtiment F ;

AUX MOTIFS QUE c'est par d'exacts motifs que la demande présentée à ce titre par le syndicat a été rejetée, le tribunal ayant justement retenu que n'étaient démontrées ni les non-conformités ni le dol ni les manoeuvres dolosives alléguées par le demandeur ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE quant à la non-conformité du bâtiment F constitué de 17 garages privatifs, le syndicat des copropriétaires recherche la responsabilité de la SCI Parc des Raisses et de la SCP PRALLET-THIALLET-BRUNET et leur réclament la somme de 138 782 € représentant le préjudice subi du fait des non-conformités contractuelles et du dol manifeste ; que le syndicat des copropriétaires estime avoir été victime d'un dol manifeste dans la mesure où un bâtiment constitué de 17 garages privatifs a été construit sur une partie de terrain qui était destinée à recevoir 29 parkings communs aériens ; que ce bâtiment ne respecterait pas les prescriptions du POS lequel interdit en son article UB 12 les groupes de garages individuels couverts ; que cependant un permis de construire a été accordé le 27 décembre 1988 pour la réalisation d'un bâtiment de garages, destinés à être vendus par lots, au lieu et place d'une aire de stationnement de parkings communs ; que cette construction ne peut par conséquent être considérée comme illégale, aucun recours n'ayant été exercé à l'encontre de ce permis de construire ; qu'en l'espèce les premières ventes sont intervenues à partir du 22 novembre 1988 ; qu'auparavant les acquéreurs pour certains n'avaient signé qu'un contrat de réservation ; qu'en application de l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur, en concluant un contrat préliminaire, s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou partie d'immeuble ; que le réservataire, lorsqu'il reçoit du notaire le projet d'acte authentique, s'il s'aperçoit que celui-ci n'est pas conforme au contrat de réservation, peut refuser la vente et reprendre possession de son dépôt de garantie ; qu'il peut également, dans certains cas, demander des dommages et intérêts, mais ne peut nullement obliger le promoteur à réaliser les travaux aux conditions et formes prévues dans le contrat de réservation ; que par contre en application de l'article R261-13 du Code de la construction, s'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement, le promoteur doit indiquer, si l'ensemble vendu est compris dans un ensemble immobilier, ce qui est le cas en l'espèce, lors de la vente le nombre de

bâtiments, leur emplacement, le nombre d'étages de chacun d'eux, etc., ces indications étant complétées par un plan ; qu'en l'espèce la signature de l'acte authentique, en application de l'article R621-30 du Code de la construction et de l'habitation, a été précédée de la notification aux acquéreurs du projet d'acte un mois avant sa signature, ce qui a permis aux acquéreurs d'être parfaitement informé des conditions de la vente et des éventuelles différences ; que cet acte de vente (par exemple l'acte de vente G...) était annexé le règlement de copropriété établi le 2 novembre 1988, un état descriptif de division et divers plans ; que toutes ces pièces ont été signées par les acquéreurs ; que plan prévoit à l'Est une aire de stationnement ; que le règlement de copropriété prévoit quant à lui que le promoteur constitue un lot transitoire qui porte le n° 349 et auquel sont attribués 1600 / l00000ème des parties communes générales ; qu'il est indiqué que le promoteur a " le droit d'édifier sur le terrain nu situé en bordure du ruisseau dit " Ruisseau de la Pesse " un ensemble de garage avec ses dépendances ou de réaliser un ensemble de parkings ou les deux à la fois " ; que l'acte de vente expose que l'ensemble immobilier sera composé (page 6 de 7) un terrain nu, d'une superficie de 590 m2 environ, situé à l'Est de la parcelle et représentant l'assiette foncière d'un bâtiment à édifier à usage de garage ou de parking ; que promoteur en édifiant sur ce lot transitoire un bâtiment à usage de garages n'a donc fait qu'user des droits qu'il s'était réservé ; que les copropriétaires étaient informés de l'existence de ce lot transitoire et de sa destination et n'ont été nullement trompés ; que le promoteur n'avait pas à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour construire ; qu'en effet ce lot restait la propriété du promoteur qui, une fois les garages édifiés, pouvait le vendre ; que le syndicat des copropriétaires n'a jamais été dépossédé d'un terrain commun ; qu'en conséquence le syndicat des copropriétaires ne démontre pas qu'il y ait en l'espèce des non-conformités contractuelles et encore moins qu'un dol ait été commis, l'existence de manoeuvres frauduleuses étant simplement alléguée sans être prouvée de la part du notaire ou du promoteur ; que la demande du syndicat des copropriétaires sera donc rejetée ;

1) ALORS QUE l'exposant reprochait en l'espèce (conclusions page 81, 82 et 83) à la SCI PARC DES RAISSES d'avoir fait édifié un bâtiment F à usage de parking après qu'un permis de construire lui avait été accordé le 27 décembre 1988, sur la copropriété constituée dès les premières ventes intervenues le 22 décembre 1998, sans recueillir au préalable l'accord de l'assemblée générale de copropriété tel que l'exigent les articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en se contentant d'affirmer que le promoteur n'avait pas à solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour construire des garages puisqu'ils avaient été édifiés sur un lot restant la propriété du promoteur qui, une fois les garages édifiés, pouvait le vendre, la Cour d'Appel, qui n'a pas recherché si les règles de la copropriété avaient été respectées, a privé sa décision de base légale au regard des textes susvisés, ensemble l'article 1147 du Code civil ;

2) ALORS QUE les juges du fond sont tenus de répondre aux conclusions des parties ; qu'en l'espèce, le syndicat des copropriétaires ne se prévalait pas seulement du fait que l'édification d'un bâtiment F n'avait pas été prévue contractuellement et avait été réalisée en violation des règles de la copropriété, mais encore du fait que ce bâtiment ne répondait à aucune des normes de construction spécifiées contractuellement, dès lors notamment qu'il était de type préfabriqué et non pas en béton banché ou armé tel que l'exigeait la notice descriptive du 28 octobre 1988 et le descriptif sommaire des travaux du 26 octobre 1998 (conclusions d'appel récapitulatives n° 2 de l'exposant page 79 et 80) ; qu'en omettant de répondre à ce chef de conclusions, la Cour d'Appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

HUITIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre de la position du transformateur et de l'absence de places de stationnement pour handicapés ;

AUX MOTIFS QUE le syndic de la copropriété a signé le procès-verbal de réception du 25 septembre 1991 sans formuler de réserve quant à la position du transformateur et à l'absence de places de stationnement pour handicapés, ce qui faisait partie de l'objet de cette réception (VRD et espaces verts) ; qu'en raison de leur caractère apparent, ces non-conformités sont réputées avoir ainsi été acceptées ; qu'elles n'ont même pas été dénoncées ; qu'elles n'ont même pas été dénoncées avant l'assignation en référé signifiée en 1992, soit plus d'un an après cette réception ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le syndicat des copropriétaires considère que ces désordres et non-conformités n'étaient pas apparents à la réception eu égard à sa qualité de profane ; que cependant les procès-verbaux de réception font état

de nombreuses réserves ; qu'il y a lieu de remarquer par ailleurs qu'en application de l'article 1642-1 du Code civil, le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé avant la réception des travaux et avant le délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents ; que par conséquent le syndicat des copropriétaires disposait d'un certain délai pour faire ses constatations ; qu'en application de ce même article 1642-1 et de l'article 1792 du Code civil, les défauts de conformité apparents sont couverts comme les vices apparents par la réception sans réserve ; que procès-verbal de réception des VRD et espaces verts ne comportait pas de réserves sur certaines non-conformités apparentes ; qu'il en va ainsi pour :- le transformateur EDF qui a été réalisé en aérien alors qu'il était prévu en semi-enterré et qui était donc visible à la réception,- l'absence de places de stationnement pour handicapés ;

ET QU'il ne peut lui être reproché au syndic alors qu'il ne résulte ni du règlement de copropriété, ni de la loi du 10 juillet 1965, ni d'un mandat spécial conféré par les copropriétaires qu'il ait reçu mission de procéder à la réception de l'immeuble, de ne pas avoir fait certaines réserves lors de la réception alors que le maître de l'ouvrage, assisté des architectes, a procédé à la réception et que de très nombreuses réserves ont été faites ;

1) ALORS QUE la signature par le syndic de copropriété d'un procès-verbal de réception de travaux, qui par principe concerne uniquement les rapports entre le promoteur-vendeur et les constructeurs, est sans incidence sur l'engagement de ce vendeur à livrer un ouvrage conforme aux stipulations contractuelles, ce d'autant que le syndic n'a reçu aucun mandat pour procéder à la réception au nom des copropriétaires ; qu'en jugeant cependant en l'espèce que la signature du procès-verbal de réception du 25 septembre 1991 par le syndic de copropriété était de nature à interdire au syndicat des copropriétaires de se prévaloir des non-conformités apparentes qui n'ont pas fait l'objet de réserve lors de la réception, sans dire en quoi le syndic aurait pu, malgré l'absence de mandat constatée par les premiers juges, valablement accepter les non-conformités apparentes au nom du syndicat des copropriétaires, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1147, 1642-1 et 1792 et suivant du Code civil ;

2) ALORS QUE les défauts de conformité au contrat relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en reprochant au syndicat des copropriétaires de n'avoir pas dénoncé les non-conformités relatives à la position du transformateur et de l'absence de places de stationnement pour handicapés dans un délai d'un an à compter de la réception des travaux, sans dire en quoi un tel délai aurait été applicable, les dispositions des articles 1642-1 et 1648 ne concernant que les vices de construction et non pas les défauts de conformité, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard des articles susvisés, ensemble l'article 1147 code civil ;

3) ALORS en outre QU'en retenant que les non-conformités relatives à l'absence de places de stationnement pour handicapés et à l'emplacement du transformateur n'avaient pas été dénoncées dans un délai d'un an de la réception intervenu le 25 septembre 1991au prétexte que l'assignation en référé aurait été signifiée plus d'un an après cette réception quand l'ordonnance de référé ayant été prononcée le 14 avril 1992, tel que l'a constaté elle-même la Cour d'Appel (arrêt page 5), soit moins d'un an après la réception des travaux, l'assignation avait nécessairement été délivrée bien antérieurement, la Cour d'Appel a statué par des motifs contradictoires et a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

NEUVIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre de l'absence d'éclairage de secours dans les montées d'escaliers et sur les paliers des coursives, de l'absence de ventilation haute sur les paliers d'étages et de l'absence d'accès aux personnes handicapées ;

AUX MOTIFS QUE l'absence d'éclairage de secours dans les montées d'escaliers et sur les paliers des coursives, l'absence de ventilation haute sur les paliers d'étages et l'absence d'accès aux personnes handicapées étaient apparentes lors de la prise de possession des bâtiments ; qu'il n'est pas contesté que cette prise possession a eu lieu entre le 24 juillet et le 14 novembre 1990 et qu'il n'est pas prétendu que ces non-conformités ont été dénoncées à cette époque ni même avant l'assignation en référé de 1992, soit plus d'un an après la plus tardive de ces dates ; que le jugement doit être réformé sur ces points et le syndicat être débouté de ses demandes à ce titre ;

ALORS QUE la renonciation à un droit ne se présume pas ; que les défauts de conformité au contrat, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en retenant que le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas se prévaloir des non-conformités relatives à l'absence d'éclairage de secours dans les montées d'escaliers et sur les paliers des coursives, à l'absence de ventilation haute sur les paliers d'étages et à l'absence d'accès aux personnes handicapées, au prétexte qu'elles étaient apparentes lors de la prise de possession des bâtiments et n'avaient pas été dénoncés à cette époque ni dans un délai d'un an, sans caractériser qu'il aurait été renoncé à se prévaloir de ces non-conformités sur le fondement de la responsabilité contractuelle dans le délai de prescription de droit commun, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

DIXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR débouté le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE de ses demandes au titre de l'absence de ventilation à l'intérieur des zones de circulation des garages en sous-sol, dans les caves et dans les locaux poubelles ;

AUX MOTIFS QUE le tribunal a considéré à tort que l'absence de ventilation à l'intérieur des zones de circulation des garages en sous-sol, dans les caves et dans les locaux poubelles avait été couverte par la réception du 25 septembre 1991 alors que cette réception ne concernait pas ces parties d'ouvrage ; que toutefois le rejet de la demande formée par le syndicat au titre de ces non-conformités doit être confirmé ; qu'en effet l'absence de ventilation est une non-conformité apparente et il n'est pas prétendu qu'elle ait été dénoncée lors de la prise de possession des bâtiments ni même avant l'assignation en référé de 1992 ;

ALORS QUE la renonciation à un droit ne se présume pas ; que les défauts de conformité au contrat, même apparents, relèvent du régime de la responsabilité contractuelle et de la prescription de droit commun ; qu'en retenant que le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas se prévaloir des non-conformités relatives à l'absence de ventilation à l'intérieur des zones de circulation des garages en sous-sol, dans les caves et dans les locaux poubelles au prétexte qu'elles étaient apparentes lors de la prise de possession des bâtiments et n'avaient pas été dénoncés à cette époque ni avant l'assignation en référé de 1992, sans caractériser qu'il aurait été renoncé à se prévaloir de ces non-conformités sur le fondement de la responsabilité contractuelle dans le délai de prescription de droit commun, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

ONZIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à la décision attaquée d'AVOIR limité à 20. 955, 26 euros l'indemnisation du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier PARK AVENUE au titre de la non-conformité des stations de relevage ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat est mal fondé à exiger la réalisation de trois stations de relevage puisque la SCI ne s'était engagée, à l'égard des acquéreurs, que pour deux stations et qu'il n'est pas établi que la troisième station est indispensable au fonctionnement de l'ensemble du système ; que l'expert a constaté l'existence de non-conformités de cette installation que le tribunal a justement considérées comme constitutives, à raison de leurs conséquences, de désordres de nature décennale ; que pour remédier à ces désordres il a préconisé la réfection de l'unique station, avec toutefois installation d'une seconde pompe de secours, d'où il se déduit que, selon lui, le système comportant une seule station est en mesure de fonctionner ; que, toutefois, si la seconde station promise par la SCI avait été réalisée, le fonctionnement du système serait nécessairement meilleur et plus sûr, de sorte que la SCI a été justement condamnée, pour avoir manqué à son obligation de délivrance sur ce point, à payer une indemnité de 20 955, 26 euros ; que cette indemnité doit être supportée par la SCI et la société Albingia seules, la non-conformité résultant de l'inexistence de la seconde station n'ayant pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception alors qu'elle était apparente ; qu'il y a lieu de confirmer le jugement sur la réparation du problème acoustique et la répartition des responsabilités ;

ET AUX MOTIFS EVENTUELLEMENT ADOPTES QUE seule la réalisation de deux stations de relevage était promise aux acquéreurs ; qu'il y a lieu de retenir par conséquent les conclusions de l'expert ; que Monsieur Y... a établi que l'installation en place était non conforme pour les raisons suivantes :- rejet des effluents des locaux poubelles des bâtiments B, C et D dans les réseaux eaux pluviales,- absence de débourbeur avant le puisard du bâtiment B à

l'extrémité du réseau de récupération des eaux de ruissellement dans les garages,- absence de débourbeur avant le puisard à l'extrémité du réseau de récupération des eaux pluviales à l'extérieur,- différents défauts d'exécution notamment en ce qui concerne les fils d'eau respectifs des réseaux et puisards ; que l'expert préconise divers travaux de réfection pour rendre conforme l'installation qu'il chiffre à la somme de 116050 francs TTC outre les honoraires d'étude, le contrôle des travaux, l'assurance dommage-ouvrage soit 15 au total, soit 137 457, 50 francs TTC ; il conclut que :- la conception des installations était erronée-l'exécution des installations est défectueuse sur de nombreux points,- aucune remarque ne semble avoir été effectuée à ce sujet par le bureau de contrôle ; que le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la SCI PARC DES RAISSES, de la Compagnie ALBINGIA, de Bureau VÉRITAS et de la SCP MIEGE et PAOLINI à lui payer la somme de 60 747 euros T. T. C. ; que cependant, ce coût correspond à la réalisation de trois stations de relevage, alors qu'il en existe déjà une et que deux seules étaient promises aux copropriétaires, l'expert n'ayant pas jugé nécessaire par ailleurs de réaliser deux autres stations de relevage en plus de celle existante ; que par conséquent, le coût des réfections préconisé par Mr Y... sera retenu ; que ces désordres sont de nature décennale ; qu'en effet, une seule station de relevage ne peut absorber tous les effluents et les refouler dans les parties communes de l'immeuble ; que des bruits de fonctionnement très importants se produisent dans l'appartement L... ; que le rejet des effluents des locaux poubelles dans les réseaux d'eau pluviales se fait en parfaite violation avec la réglementation exigeant l'absence des rejets des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales ; que par ailleurs, de multiples interventions ont eu lieu depuis la réception de cette station de relevage, insuffisante à elle seule à remplir son office, qui dysfonctionne ; que ces désordres rendent l'ouvrage impropre à sa destination ; qu'en conséquence, la SCI PARC DES RAISSES, en application des articles 1646-1 et 1792 du Code Civil sera condamnée à payer le coût des réfections ; qu'elle sera garantie par la compagnie ALBINGIA, son assurance dommage-ouvrage, s'agissant des désordres de nature décennale ; que la société CECCON FRERES et la SCP MIEGE et PAOLINI, constructeurs, seront également condamnés en application de l'article 1792 du Code Civil ;

ALORS QU'en l'espèce, la Cour d'Appel a elle-même constaté que la SCI PARC DES RAISSES s'était engagée, à l'égard des acquéreurs, à installer deux stations de relevage quand elle n'en avait installé qu'une ; qu'en limitant à 20. 955, 26 euros la somme due au syndicat des copropriétaires au titre de la non-conformité des stations de relevages, cette somme correspondant au coût déterminé par l'expert de la réfection de l'unique station réalisée, la Cour d'Appel, qui ainsi n'a pas indemnisé l'absence de la seconde station contractuellement prévue, a violé le principe de la réparation intégrale, ensemble les articles 1134, 1147 et 1149 du Code civil. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Bouzidi et Bouhanna, avocat aux Conseils pour la société Ceccon frères.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

LE POURVOI REPROCHE A L'ARRET ATTAQUE D'AVOIR, confirmant le jugement entrepris, condamné la SCI PARC DES RAISSES in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la Compagnie MAAF, la société exposante, la Compagnie AXA ASSURANCES IARD, la SCP MIEGE et PAOLINI et le BUREAU de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades, et condamner en conséquence la SCI PARC DES RAISSES à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 240. 000 € in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la société exposante, la société AXA ASSURANCES IARD, la SCP MIEGE et PAOLINI et le BUREAU VERITAS à hauteur des 2 / 3 de cette somme soit 160. 000 €, d'avoir rejeté les demandes formées contre la société GUILLOT POMARES, condamné en première instance à supporter 10 % de la charge finale de la condamnation en sa qualité de sous-traitant de la société exposante,

AUX MOTIFS QUE doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvement de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importante désolidarisation entre façade et éléments rapportés, entre gros-oeuvre et éléments préfabriqués en pignons ...) étaient de nature décennale, le Tribunal a attribué à la société GUILLOT-POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant cela la proposition de l'expert judiciaire ; que toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non-conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la société GUILLOT-POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI et des assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées

par le Tribunal ; que cette réparation implique notamment et selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées « la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couverture » ; qu'il importe donc peu que ces couvertures n'aient pas été mentionnées dans le document ayant valeur contractuelle entre la SCI et le syndicat ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la société GUILLOT-POMARES,

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les éléments préfabriqués en relief sur les façades qui, s'ils ne sont pas des éléments porteurs, ne peuvent être considérés de par leur taille et leur interdépendance comme des ouvrages secondaires, présentant au vu du rapport de Monsieur Y..., de nombreux désordres ... ; que la dégradation de la façade est due principalement selon l'expert, au non-traitement étanche des liaisons entre gros-oeuvre et bandeaux préfabriqués, à l'absence de couverture métallique sur acrotères, pourtant contractuellement dus ; que les façades de l'ensemble immobilier présentent par ailleurs un vieillissement accéléré notable en de nombreux endroits du fait des dispositifs constructifs adoptés ; que si aucune infiltration à l'intérieur des bâtiments n'a été constatée par l'expert, ce dernier souligne le caractère évolutif des désordres qu'il a constatés par rapport à ses premières opérations d'expertise en 1994 et conclut au caractère décennal en raison des inévitables conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue de ces éléments ; que les défendeurs contestent le caractère décennal des désordres aux motifs qu'il n'y a pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qu'il n'y a pas d'infiltration à l'intérieur des bâtiments et que si les désordres sont évolutifs, ils n'ont pas dans le délai décennal atteint un caractère de gravité suffisant ; que cependant, il convient de se rapporter au jugement du 23 juillet 2003 dans lequel il était rappelé qu'en 1994, l'expert avait déjà constaté des écaillages sur les bandeaux, le soulèvement et les éclats de ragréage, des arrachements de maçonnerie, des fissures diverses ; que ces désordres indemnités dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999 ; que le constat du 26 juin 2002, bien que postérieur à l'expiration du délai décennal, a fait ressortir une extension des désordres qui ont par conséquent continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà ; que par ailleurs si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après ; que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages-ouvrage et ces désordres ont fait l'objet pour la plupart d'indemnisation de la Compagnie ALBINGIA reconnaissant par là-même le caractère décennal des dommages ; qu'il en va ainsi de l'appartement Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995 ; qu'il en va également ainsi après les constatations effectuées par Monsieur Y... de l'appartement F... en juin 1999, de l'appartement G... en décembre 1999, de l'appartement H... en juin 2002, de l'appartement I... en mars 2002 (anciennement B... qui avait déjà été sinistré auparavant), de l'appartement J... en juillet 2002, des chutes de morceaux de béton se produisant au sol, de l'appartement K... en 2002, déjà sinistré en 1997, au vu de l'importance et de la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ; qu'en application de l'article 1792 du Code civil, ces désordres affectent des éléments constitutifs de l'immeuble, à savoir les éléments préfabriqués rapportés en façade, rendant l'ouvrage impropre à sa destination ; que la société GUILLOT-POMARES et l'entreprise GERVAIS qui ont réalisé, l'une la peinture, l'autre l'étanchéité, et auxquelles les désordres sont partiellement imputables d'après Monsieur Y..., verront leur responsabilité retenue ; qu'en effet, en leur qualité de sous-traitants elles étaient tenues d'une obligation de résultat envers la société CECCON FRERES ; que les désordres affectent à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages fixant à 10 % la part de responsabilité de la société GUILLOT-POMARES ;

ALORS, D'UNE PART, QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever que les désordres en façade avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999, (...) que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommage-ouvrage (...), qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément constaté les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres

affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvement de maçonnerie, éclats d'enduit, faïençage du parement, importante désolidarisation entre façade et élément rapporté, entre gros-oeuvre et élément préfabriqué en pignons..) étaient de nature décennale ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés que la société GUILLOT-POMARES ... qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après Monsieur Y... (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (aient) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages, et que la part de responsabilité de la société GUILLOT-POMARES doit être fixée à 10 % (jugement, p. 9, in fine, et 10) en écartant cependant toute responsabilité de la société GUILLOT-POMARES, au prétexte que « toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non-conformités ou de malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades » sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société GUILLOT POMARES un défaut d'exécution, la Cour d'appel a privé a décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi reproche à l'arrêt attaqué confirmatif d'avoir condamné la SCI PARC DES RAISSES in solidum avec la Compagnie MAAF, la Compagnie ALBINGIA, la société CECCON FRERES, la Compagnie AXA ASSURANCES IARD, la SCP MIEGE et PAOLINI et le BUREAU de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres relatif au défaut d'étanchéité des dalles des balcons et loggias, et dit que la charge finale de la condamnation sera ainsi répartie : Monsieur X... 10 % ; la SCP MIEGE et PAOLINI 25 %, le BUREAU VERITAS 5 %, l'entreprise CECCON garantie par AXA 40 % et la société REMACHAP garantie par la CIAM 20 % ;

AUX MOTIFS QUE le Tribunal a retenu à bon droit que les défauts d'étanchéité des dalles, des balcons et loggias, dus à divers défauts de construction et notamment à la trop forte perméabilité des bétons résultant du faible dosage en ciment de ceux-ci, étaient de nature décennale ; qu'en effet, l'expert judiciaire a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier et, de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ; qu'il a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation des sous faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer ; qu'il est établi que des désordres de même nature et consécutifs aux mêmes défauts affectent d'autres dalles de béton que celle que l'expert a examinées et qu'il y a lieu de procéder à la réfection de la totalité des balcons pour mettre fin aux dangers auxquels les personnes pouvaient être exposées à raison de ces désordres ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'expert a constaté qu'un certain nombre d'appartements sont concernés par des infiltrations se produisant à partir du balcon supérieur ; que les eaux pluviales sont ramenées vers l'extérieur par la pente du balcon dans une petite goulotte qui longe le garde-corps ; que les eaux sont évacuées ensuite par une gargouille ; que les infiltrations ont d'autant plus tendance à s'infiltrer au droit de certains balcons que les gargouilles sont de faible section, que cette faible section provoque facilement des obturations accidentelles, que les pentes sur dalles sont trop faibles, que la perméabilité des bétons est trop forte ; que les désordres, selon Monsieur Y..., sont de nature à entraîner la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où les écoulements importants (avec dépôts de calcite) au-delà des désagréments d'ordre esthétique qu'ils entraînent, peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier et de là la déstabilisation de certaines dalles ; qu'il résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002 que 85 balcons ou loggias sont affectés par des désordres ou infiltrations soit 80 % de la totalité des ouvrages et que ces désordres vont se généraliser dans un avenir proche à tous les balcons ; qu'il résulte en effet de constat, certes réalisé après l'expiration du délai décennal, que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par Monsieur Y... se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importants ; que ces quelques exemples suffisent à établir l'impropriété à la destination et l'atteinte à la solidité de l'ouvrage ; que ces désordres de nature décennale, de par leur caractère évolutif, imposent qu'une réfection totale des balcons soit effectuée afin de mettre fin au danger présenté par ces infiltrations pour les personnes ;

ALORS QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce avec les premiers juges et l'expert judiciaire que les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier et, de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils

sont évolutifs et que la généralisation des désordres résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, sans constater au cours du délai décennal une atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour la société Axa France IARD.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI PARC DES RAISSES, in solidum avec la compagnie ALBINGIA, la compagnie MAF, la société CECCON FRERES, la compagnie AXA ASSURANCES IARD, la SCP MIEGE & PAOLINI et le bureau de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades, et condamné en conséquence la SCI PARC DES RAISSES à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 240. 000 € in solidum avec la compagnie ALBINGIA, la société CECCON, la société AXA, la SCP MIEGE & PAOLINI et le Bureau Veritas à hauteur des 2 / 3 de cette somme soit 160. 000 €, et réformant pour le surplus ledit jugement, d'AVOIR rejeté les demandes formées contre la société GUILLOT-POMARES condamnée en première instance à supporter 10 % de la charge finale de la condamnation en sa qualité de sous-traitant de la société CECCON FRERES ;

AUX MOTIFS QUE « doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale ; que le tribunal a attribué à la société GUILLOT POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la société GUILLOT POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI et des assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le tribunal ; que cette réparation implique notamment et selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées, « la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couvertine » ; qu'il importe dont peu que ces couvertines n'aient pas été mentionnées dans les documents ayant valeur contractuelle entre la SCI et le syndicat ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la société GUILLOT POMARES » (arrêt attaqué p. 10 in fine et 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE « les éléments préfabriqués en relief sur les façades qui, s'ils ne sont pas des éléments porteurs, ne peuvent être considérés de par leur taille et leur interdépendance comme des ouvrages secondaires, présentent au vu du rapport de M. Y..., de nombreux désordres ... ; que la dégradation de la façade est due principalement, selon l'expert, au non traitement étanche des liaisons entre gros oeuvre et bandeaux et meneaux préfabriqués et à l'absence de couvertines métalliques sur acrotères, pourtant contractuellement dues ; que les façades de l'ensemble immobilier présentent par ailleurs un vieillissement accéléré notable en de nombreux endroits du fait des dispositifs constructifs adoptés ; que si aucune infiltration à l'intérieur des bâtiments n'a été constatée par l'expert, ce dernier souligne le caractère évolutif des désordres qu'il a constatés par rapport à ses premières opérations d'expertise en 1994 et conclut au caractère décennal en raison des inévitables conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue de ces éléments ; que les défendeurs contestent le caractère décennal des désordres au motif qu'il n'y a pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qu'il n'y a pas d'infiltrations à l'intérieur des bâtiments et que si les désordres sont évolutifs, ils n'ont pas dans le délai décennal atteint un caractère de gravité suffisant ; que cependant, il convient de se rapporter au jugement du 23 juillet 2003 dans lequel il était rappelé qu'en 1994, l'expert avait déjà constaté des écaillages et cloquages sur les bandeaux, le soulèvement et les éclats de ragréage, des arrachements de maçonnerie, des fissures diverses ; que ces désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999 ; que le constat du 26 juin 2002, bien que postérieur à l'expiration du délai décennal, a fait ressortir une extension des désordres qui ont par conséquent continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà ; que par ailleurs, si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont

produites avant l'intervention de l'expert et après ; que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages et ces désordres ont fait l'objet pour la plupart d'indemnisation de la compagnie ALBINGIA, reconnaissant par là même le caractère décennal des dommages ; qu'il en va ainsi de l'appartement Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995 ; qu'il en va également ainsi après les constatations effectuées par M. Y... de l'appartement F... en juin 1999, de l'appartement G... en décembre 1999, de l'appartement H... en juin 2002, de l'appartement I... en mars 2002 (anciennement B... qui avait déjà été sinistré auparavant), de l'appartement J... en juillet 2002, des chutes de morceaux de béton se produisant au sol, de l'appartement K... en 2002, déjà sinistré en 1997, qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ; qu'en application de l'article 1792 du Code civil, ces désordres affectent des éléments constitutifs de l'immeuble, à savoir les éléments préfabriqués rapportés en façades, rendent l'ouvrage impropre à sa destination ... ; que la société GUILLOT POMARES et l'entreprise GERVAIS, qui ont réalisé l'une la peinture l'autre l'étanchéité, et auxquelles les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verront leur responsabilité retenue ; en effet en leur qualité de sous traitant elles étaient tenues d'une obligation de résultat envers la société CECCON FRERES ; les désordres affectent à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages » fixant à 10 % la part de responsabilité de la société GUILLOT POMARES ... » (jugement du 11 mars 2004 § sur les désordres p. 5 à 7 et p. 9 in fine et 10).

ALORS, D'UNE PART, QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades « avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999,... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages ..., qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble », sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil ;

ALORS, D'AUTRE PART ET SUBSIDIAIREMENT, QUE le sous traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément adopté « les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale » ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés « que la société GUILLOT POMARES ..., qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verr (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages », et que la part de responsabilité de la société GUILLOT POMARES doit être fixée à 10 % (cf. le jugement du 11 mars 2004 p. 9 in fine et 10) ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société GUILLOT POMARES, au prétexte que « toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades », sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société GUILLOT POMARES un défaut d'exécution, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du Code civil ;

SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI PARC DES RAISSES, in solidum avec la compagnie MAF, la compagnie ALBINGIA, la société CECCON FRERES, la société AXA FRANCE IARD, la SCP MIEGE & PAOLINI et le bureau de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres relatifs au défaut d'étanchéité des dalles des balcons et loggias, et dit que la charge finale de la condamnation sera ainsi répartie : M. X... 10 %, la SCP MIEGE & PAOLINI 25 %, le bureau VERITAS 5 %, l'entreprise CECCON garantie par AXA 40 % et la société REMACHAP garantie par la CIAM 20 %.

AUX MOTIFS QUE « le tribunal a retenu à bon droit que les défauts d'étanchéité des dalles, des balcons et loggias, dus à divers défauts de construction et notamment à la trop forte perméabilité des bétons résultant du faible dosage en ciment de ceux-ci, était de nature décennale ; qu'en effet, l'expert judiciaire a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts « peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles », ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ; qu'il a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation des sous-faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer ; qu'il est établi que des désordres de même nature et consécutifs aux mêmes défauts affectent d'autres dalles de balcon que celle de l'expert a examinées et qu'il y a lieu de procéder à la réfection de la totalité des balcons pour mettre fin aux dangers auxquels les personnes pouvaient être exposées à raison de ces désordres ... » (arrêt attaqué p. 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES DES PREMIERS JUGES QUE « l'expert a constaté qu'un certain nombre d'appartements sont concernés par des infiltrations se produisant à partir du balcon supérieur ; que les eaux pluviales sont ramenées vers l'extérieur par la pente du balcon dans une petite goulotte qui longe le garde corps ; que les eaux sont évacuées ensuite par une gargouille. Les infiltrations sont d'autant plus tendance à s'infiltrer au droit de certains balcons que les gargouilles sont de faible section, que cette faible section provoque facilement des obturations accidentelles, que les pentes sur dalles sont trop faibles, que la perméabilité des bétons est trop forte ; que les désordres, selon M. Y..., sont de nature à entraîner la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où les écoulements importants (avec dépôts de calcite) au-delà des désagréments d'ordre esthétique qu'ils entraînent, peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier et de là la déstabilisation de certaines dalles ; qu'il résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002 que 85 balcons ou loggias sont affectés par des désordres ou infiltrations soit 80 % de la totalité des ouvrages et que ces désordres vont se généraliser dans un proche avenir à tous les balcons ; qu'il résulte en effet de ce constat, certes réalisé après l'expiration du délai décennal, que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par M. Y..., se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importants ; que ces quelques exemples suffisent à établir l'impropriété à la destination et l'atteinte à la solidité de l'ouvrage ; ces désordres de nature décennale, de par leur caractère évolutif, imposent qu'une réfection totale des balcons soit effectuée afin de mettre fin au danger présenté par ces infiltrations pour les personnes ... » (jugement confirmé du 11 mars 2004 p. 12 à 16) ;

ALORS QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ;
qu'en se bornant à relever en l'espèce avec les premiers juges et l'expert judiciaire que « les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils sont évolutifs » et que la généralisation des désordres résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Boulloche, avocat aux Conseils pour M. X..., la Mutuelle des architectes français et la SCP d'architecture Miège et Palonini, représentée par son administrateur M. Roger Q....

Le premier moyen de cassation du pourvoi incident fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCP MIEGE et PAOLINI à garantir la SCI PARC DES RAISSES de sa condamnation à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 80. 000 € au titre des travaux de mise en conformité des façades,

AUX MOTIFS QUE la SCI était tenue de délivrer un ouvrage conforme aux prévisions du contrat qui la liait aux acquéreurs ; que pour apprécier la conformité des ouvrages, dans le cadre des relations entre la SCI et le Syndicat, il faut considérer les documents ayant valeur contractuelle entre les parties, sans que chacune d'elles puisse se prévaloir à l'égard de l'autre des documents relatifs aux contrats conclus entre la SCI et la société Ceccon et entre celle-ci et ses sous-traitants ; que notamment, le cahier des clauses techniques particulières n'est pas au nombre des documents qui ont été portés à la connaissance des acquéreurs pour avoir valeur contractuelle entre eux et la SCI, de sorte que le syndicat est mal fondé à se prévaloir d'éléments tirés de ce document pour alléguer l'existence de non-conformités ; que la SCI ne peut pas prétendre avoir été déchargée des conséquences des non-conformités et vices apparents et non réservés lors de la réception relatifs aux bâtiments ; qu'en effet, le syndic de la copropriété a uniquement signé le procès-verbal du 25 septembre 1991 de réception des VRD et espaces verts et a expressément refusé de signer les procès-verbaux des 24 juillet et 14 novembre 1990 de réception des parties communes des bâtiments A, B, C, D, E ; que sur la non-conformité des façades, l'argumentation des architectes et de leur assureur est vaine puisque le jugement du 11 mars 2004 ne les a

pas condamnés à garantir la SCI de la condamnation prononcée à ce titre contre celle-ci, laquelle ne conteste pas cette condamnation (arrêt p. 10 alinéas 4 et 5),

ALORS QUE la Cour d'appel ne peut dénaturer les termes du jugement dont appel ; que les premiers juges avaient condamné le cabinet MIEGE ET PAOLINI à garantir la SCI PARC DES RAISSES à hauteur d'un tiers du montant des condamnations restées à sa charge au titre de la non-conformité des façades avec les documents contractuels ; qu'en décidant que sur ce point, l'argument en appel des architectes et de leur assureur était vaine puisque le jugement du 11 mars 2004 ne les avait pas condamnés à garantir la SCI de la condamnation prononcée à ce titre, la cour d'appel a dénaturé ledit jugement, violant ainsi les articles 4 du code de procédure civile et 1134 du code civil.

Le second moyen de cassation du pourvoi incident fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que la charge finale de la condamnation à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 160. 000 € au titre des désordres de nature décennale affectant les façades serait notamment supportée par M. X... et la SCP MIEGE ET PAOLINI, et d'avoir rejeté les demandes formées contre la société GUILLOT-POMARES condamnée en première instance à supporter 10 % de la somme de 160. 000 € en sa qualité de sous-traitant de la société CECCON,

AUX MOTIFS QUE doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale ; que le tribunal a attribué à la société GUILLOT POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non-conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la société GUILLOT POMARES n'est pas rapportée (arrêt attaqué p. 10) ;

ALORS QUE le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément adopté « les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale » ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés « que la société GUILLOT POMARES ..., qui (a) réalisé ... la peinture ... et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verr (a) (sa) responsabilité retenue ... les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages », et que la part de responsabilité de la société GUILLOT POMARES doit être fixée à 10 % (jug. p. 9 in fine et 10) ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la société GUILLOT POMARES, au prétexte que « toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades », sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la société GUILLOT POMARES un défaut d'exécution, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1382 du Code civil. Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Roger et Sevaux, avocat aux Conseils pour la société Ciam.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI Parc des Raisses, in solidum avec la compagnie MAF, la compagnie Albingia, la société Ceccon Frères, la société AXA France IARD, la SCP Miège et Paolini et le bureau de contrôle Veritas à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres relatifs au défaut d'étanchéité des dalles des balcons et loggias, et dit que la société Remachap, garantie par la CIAM, supporterait 20 % de la charge finale de cette condamnation ;

Aux motifs propres que le Tribunal a retenu à bon droit que les défauts d'étanchéité des dalles, des balcons et loggias, dus à divers défauts de construction et notamment à la trop forte perméabilité des bétons résultant du faible dosage en ciment de ceux-ci, était de nature décennale ; qu'en effet, l'expert judiciaire a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts « peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles », ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ; qu'il a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation

des sous-faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer ; qu'il est établi que des désordres de même nature et consécutifs aux mêmes défauts affectent d'autres dalles de balcon que celle que l'expert a examinées et qu'il y a lieu de procéder à la réfection de la totalité des balcons pour mettre fin aux dangers auxquels les personnes pouvaient être exposées à raison de ces désordres (arrêt attaqué page 11) ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que l'expert a constaté qu'un certain nombre d'appartements sont concernés par des infiltrations se produisant à partir du balcon supérieur ; que les eaux pluviales sont ramenées vers l'extérieur par la pente du balcon dans une petite goulotte qui longe le garde corps ; que les eaux sont évacuées ensuite par une gargouille. Les infiltrations ont d'autant plus tendance à s'infiltrer au droit de certains balcons que les gargouilles sont de faible section, que cette faible section provoque facilement des obturations accidentelles, que les pentes sur dalles sont trop faibles, que la perméabilité des bétons est trop forte ; que les désordres, selon M. Y..., sont de nature à entraîner la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où les écoulements importants (avec dépôt de calcite) au-delà des désagréments d'ordre esthétique qu'ils entraînent, peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier et de là la déstabilisation de certaines dalles ; qu'il résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002 que 85 balcons ou loggias sont affectés par des désordres ou infiltrations soit 80 % de la totalité des ouvrages et que ces désordres vont se généraliser dans un proche avenir à tous les balcons ; qu'il résulte en effet de ce constat, certes réalisé après l'expiration du délai décennal, que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par M. Y..., se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importants ; que ces quelques exemples suffisent à établir l'impropriété à la destination et l'atteinte à la solidité de l'ouvrage ; ces désordres de nature décennale, de par leur caractère évolutif, imposent qu'une réfection totale des balcons soit effectuée afin de mettre fin au danger présenté par ces infiltrations pour les personnes (jugement confirmé du 11 mars 2004 page 12 à 16) ;

Alors que les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce avec les premiers juges et l'expert judiciaire que « les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils sont évolutifs » et que la généralisation des désordres résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-, 1792 et 2270 du Code civil ; Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Peignot et Garreau, avocat aux Conseils pour la compagnie Les Souscripteurs du Lloyd's de Londres.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCI PARC DES RAISSES in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA ASSURANCE IARD, le Cabinet MIEGE & PAOLINI et le BUREAU VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades, et condamné en conséquence la SCI PARC DES RAISSES à payer au Syndicat des copropriétaires la somme de 240. 000 euros in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la Société CECCON, la Société AXA, la SCP MIEGE & PAOLINI et le BUREAU VERITAS à hauteur des 2 / 3 de cette somme, soit 160. 000 euros, d'avoir dit que la charge finale de la condamnation sur la somme de 160. 000 euros, représentant les 2 / 3 du coût des réfections des façades sera supportée par l'Entreprise GERVAIS à hauteur de 15 % et enfin d'avoir dit que LES SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S DE LONDRES devront garantie leur assurée sans pouvoir opposer de franchise au Syndicat des copropriétaires s'agissant de désordres de nature décennale,

AUX MOTIFS QUE

" doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux, fissures, mousse au droit des joints, soulèvements de maçonnerie, éclats d'enduits, faïençage du parement, importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale ; que le tribunal a attribué à la société GUILLOT POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la société GUILLOT POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI et des

assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le tribunal ; que cette réparation implique notamment et selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées, « la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couvertine » ; qu'il importe dont peu que ces couvertines n'aient pas été mentionnées dans le documents ayant valeur contractuelle entre la SCI et le syndicat ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la société GUILLOT POMARES " (arrêt attaqué p. 10 in fine et 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE

" les éléments préfabriqués en relief sur les façades qui, s'ils ne sont pas des éléments porteurs, ne peuvent être considérés de par leur taille et leur interdépendance comme des ouvrages secondaires, présentent au vu du rapport de M. Y..., de nombreux désordres ... ; que la dégradation de la façade est due principalement, selon l'expert, au non traitement étanche des liaisons entre gros oeuvre et bandeaux et meneaux préfabriqués et à l'absence de couvertines métalliques sur acrotères, pourtant contractuellement dues ; que les façades de l'ensemble immobilier présentent par ailleurs un vieillissement accéléré notable en de nombreux endroits du fait des dispositifs constructifs adoptés ; que si aucune infiltration à l'intérieur des bâtiments n'a été constatée par l'expert, ce dernier souligne le caractère évolutif des désordres qu'il a constatés par rapport à ses premières opérations d'expertise en 1994 et conclut au caractère décennal en raison des inévitables conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue de ces éléments ; QUE les défendeurs contestent le caractère décennal des désordres au motif qu'il n'y a pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qu'il n'y a pas d'infiltrations à l'intérieur des bâtiments et que si les désordres sont évolutifs, ils n'ont pas dans le délai décennal atteint un caractère de gravité suffisant ; que cependant, il convient de se rapporter au jugement du 23 juillet 2003 dans lequel il était rappelé qu'en 1994, l'expert avait déjà constaté des écaillages et cloquages sur les bandeaux, le soulèvement et les éclats de ragréage, des arrachements de maçonnerie, des fissures diverses ; que ces désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolué lorsque l ' expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999 ; que le constat du 26 juin 2002, bien que postérieur à l'expiration du délai décennal, a fait ressortir une extension des désordres qui ont par conséquent continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà ; que par ailleurs, si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après ; que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages et ces désordres ont fait l'objet pour la plupart d'indemnisation de la compagnie ALBINGIA, reconnaissant par là même le caractère décennal des dommages ; qu'il en va ainsi de l'appartement Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995 ; qu'il en va également ainsi après les constatations effectuées par M. Y... de l'appartement F... en juin 1999, de l'appartement G... en décembre 1999, de l'appartement H... en juin 2002, de l'appartement I... en mars 2002 (anciennement B... qui avait déjà été sinistré auparavant), de l'appartement J... en juillet 2002, des chutes de morceaux de béton se produisant au sol, de l'appartement K... en 2002, déjà sinistré en 1997, qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ; qu'en application de l'article 1792 du Code civil, ces désordres affectent des éléments constitutifs de l'immeuble, à savoir les éléments préfabriqués rapportés en façades, rendent l'ouvrage impropre à sa destination ... ; que la société GUILLOT POMARES et l'entreprise GERVAIS, qui ont réalisé l'une la peinture l'autre l'étanchéité, et auxquelles les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y..., verront leur responsabilité retenue ; en effet en leur qualité de sous traitant elles étaient tenues d'une obligation de résultat envers la société CECCON FRERES ; les désordres affectent à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages », fixant à 10 % la part de responsabilité de la société GUILLOT POMARES ... " (jugement du 11 mars 2004 § sur les désordres p. 5 à 7 et p. 9 in fine et 10),

ALORS QUE les désordres futurs et évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale de sorte qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades " avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999, ... que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a pas été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ... ; qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble ", sans constater au cours du délai décennal d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la

Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société Albingia.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum la SCI PARC DES RAISSES, la Société ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA ASSURANCES IARD, le Cabinet MIEGE & PAOLINI, le BUREAU VERITAS et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades, d'avoir en conséquence condamné la SCI PARC DES RAISSES à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 240. 000 euros in solidum avec la Société ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA ASSURANCES IARD, le Cabinet MIEGE & PAOLINI et le BUREAU VERITAS à hauteur des 2 / 3 de cette somme, d'avoir débouté la Société ALBINGIA de sa demande de relevé et garantie, et d'avoir rejeté par infirmation du jugement entrepris la demande formée à ce titre par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à l'encontre de la Société GUILLOT POMARES ;

Aux motifs que « doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux-fissures-mousses au droit des joints-soulèvement de maçonnerie-éclats d'enduit – faïençage du parement-importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre le gros oeuvre et élément préfabriqué en pignon ...) étaient de nature décennale ; que le Tribunal a attribué à la Société GUILLOT POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que, toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la Société GUILLOT POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI et es assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le Tribunal ; que cette répartition implique, notamment selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées, " la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couvertine " ; qu'il importe donc peu que ces couvertines n'aient pas été mentionnées dans les documents ayant valeur contractuelle entre la SCI et le SYNDICAT ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la Société GUILLOT POMARES » ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que « les éléments préfabriqués en relief sur les façades, qui, s'ils ne sont pas des éléments porteurs, ne peuvent être considérés de par leur taille et leur interdépendance comme des ouvrages secondaires, présentent au vu du rapport de M. Y..., de nombreux désordres ; que l'expert a constaté : éléments horizontaux rapportés contre les façades : en de nombreux endroits, écoulements en partie inférieure, confirmant le passage de l'eau entre la façade et les bandeaux, éléments verticaux rapportés contre les façades : en plusieurs endroits, fissures de désolidarisation avec la façade, jonctions entre éléments verticaux et horizontaux : en de nombreux endroits, présence de mousses au droit des joints, montée du 15 / côté Nord (Bâtiment B) : traces d'infiltrations avec présence de mousses aux jonctions des garde-corps préfabriqués, poteaux de liaison, pliolite sur éléments verticaux et horizontaux : évolution importante des dégradations et des nuançages par rapport aux opérations d'expertise de 1994 ; que trente cinq photographies sont annexées au rapport de l'expert montrant des soulèvements de maçonnerie, des éclats d'enduit, des faïençages du parement, des importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et élément préfabriqué en pignon, des fissurations etc. ; que la dégradation de la façade est due principalement, selon l'expert, au non traitement étanche des liaisons entre gros oeuvre et bandeaux et meneaux préfabriqués et à l'absence de couvertines métalliques sur acrotères, pourtant contractuellement dues ; que les façades de l'ensemble immobilier présentent par ailleurs un vieillissement accéléré notable en de nombreux endroits du fait des dispositifs constructifs adoptés ; que si aucune infiltration à l'intérieur des bâtiments n'a été constatée par l'expert, ce dernier souligne le caractère évolutif des désordres qu'il a constaté par rapport à ses premières opérations d'expertise en 1994 et conclut au caractère décennal en raison des inévitables conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue de ces éléments ; que les défendeurs contestent le caractère décennal des désordres au motif qu'il n'y a pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qu'il n'y a pas d'infiltrations à l'intérieur des bâtiments et que si les désordres sont évolutifs, ils n'ont pas dans le délai décennal atteint un caractère de gravité suffisant ; qu'il convient cependant de se rapporter au jugement du 23 juillet 2003 dans lequel était rappelé qu'en 1994 l'expert avait déjà constaté des écaillages

et cloquages sur les bandeaux, le soulèvement et les éclats de ragréage, des arrachements de maçonnerie, des fissures diverses ; que ces désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolués lorsque l'expert est retourné sur les lieux de 1997 à 1999 ; que le constat du 26 juin 2002, bien que postérieur à l'expiration du délai décennal, a fait ressortir une extension des désordres qui ont par conséquent continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà, que par ailleurs si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après ; que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrage et ces désordres ont fait l'objet pour la plupart d'indemnisations de la Compagnie ALBINGIA, reconnaissant par là même le caractère décennal des dommages ; qu'il en va ainsi de l'appartement Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995 ; qu'il en va également ainsi après les constatations effectuées par M. Y... de l'appartement F... en juin 1999, de l'appartement G... en décembre 1999, de l'appartement H... en juin 2002, de l'appartement I... en mars 2002 anciennement B... qui avait déjà été sinistré auparavant, de l'appartement J... en juillet 2002, des chutes de morceau de béton se produisant jusqu'au sol, de l'appartement K... en 2002 déjà sinistré en 1997 ; qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à destination de l'immeuble ; qu'en application de l'article 1792 du Code civil, ces désordres qui affectent des éléments constitutifs de l'immeuble, à savoir les éléments préfabriqués rapportés en façades, rendent l'ouvrage impropre à sa destination ; que la SCI Parc DES RAISSES en application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil sera par conséquent tenue de réparer lesdits désordres ; que la Compagnie ALBINGIA, assureur dommages ouvrages, s'agissant de désordres de nature décennale, sera tenue de délivrer sa garantie ; que la responsabilité de l'entreprise CECCON FRERES garantie par son assureur responsabilité décennale AXA sera retenue, en application de l'article 1792 du Code civil, le désordre lui étant imputable en ce qu'elle a réalisé le gros oeuvre au niveau des façades et assuré le rôle d'entreprise générale ; que l'entreprise GUILLOT-POMARES ne peut voir sa responsabilité retenue comme le demande le syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 1792 du Code civil car elle est le sous-traitant de la société CECCON FRERES et n'est donc pas tenue des garanties légales ; que le Cabinet MIEGE et PAOLINI sera également déclaré responsable des désordres en application de l'article 1792 du Code civil ; qu'il était chargé de la maîtrise d'oeuvre du chantier et ne se dégage pas de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui, en raison de l'absence de traitement étanche des liaisons et de l'absence de couvertines métalliques sur acrotères contractuellement dues ; que le Bureau de contrôle VERITAS qui avait une mission de solidité des ouvrages laquelle est en cause au vu des désolidarisations qui se produisent et actuellement des chutes de béton, n'a émis aucun avis ; qu'or, aux termes de l'article 5-1 des conventions de contrôle technique, il est précisé que les termes " défaut de solidité " revêtent les significations suivantes " défaut d'étanchéité des ouvrages de clos et de couvert " ; qu'au vu des infiltrations qui se sont produites et se produisent, le bureau VERITAS sera déclaré responsable en application de l'article 1792 du Code civil ; que l'expert a indiqué que les travaux de réfection ne peuvent être envisagés que dans le cadre d'un ravalement quasi général des façades ; qu'en effet " les emboîtages " à réaliser pour assurer la liaison entre éléments rapportés et le gros oeuvre, vont " mordre " sur les parties traitées en enduit ; qu'en droit les copropriétaires ont droit à la réparation intégrale de leur préjudice ; que de plus ils ont droit à la réparation comprenant au titre de l'obligation de délivrance la réalisation d'un enduit grésé sur la totalité des éléments de façade et non d'une peinture pliolite ; que l'expert Y... a fait chiffrer par l'entreprise EGJP les travaux de réparation ponctuels au vu des désordres existants au montant de 1. 621. 766, 25 F. duquel il déduit 300. 000 F. HT représentant l'indemnisation chiffrée en 1994, la somme de 154. 758 F. HT représentant l'indemnisation déjà reçue par la copropriété pour des désordres divers en façade ainsi que divers postes faisant double emploi avec les sommes déjà allouées au même titre ; qu'il en résulte à la charge des constructeurs une somme de 698. 471, 75 F. HT soit TVA comprise 736. 887, 50 F. auquel s'ajoute la somme de 15 % HT du montant des travaux HT au titre de la maîtrise d'oeuvre et de l'assurance dommage soit 110. 533. 16 F. TTC et un total de 847. 420, 86 F. TTC ; que l'expert propose de répartir cette somme de la manière suivante : architectes 35 %, bureau de contrôle 15 %, entreprise générale 50 % dont 15 % à l'entreprise d'étanchéité et 10 % à l'entreprise peinture ; que la copropriété demande la condamnation des constructeurs à payer la somme de 387. 751 euros ; qu'en ce qui concerne les honoraires de maîtrise d'oeuvre et frais divers, ceux-ci ne peuvent être fixés à 26, 50 % du montant HT des travaux, ce qui paraît exorbitant ; qu'il y a lieu de retenir l'analyse de l'expert soit 15 % HT du montant des travaux ; qu'il y a lieu de constater que les sommes allouées par le jugement du 23 juillet 2003 qui concernent également les façades soit 47. 009, 18 euros et 21. 696, 54 euros ont été déduites du montant réclamé par la copropriété ; que le coût des travaux nécessaires pour remédier aux infiltrations de l'appartement B... sera traité ultérieurement ; qu'il y a également lieu de déduire du devis en tenant compte de ce qui a été déjà retenu une partie du poste échafaudage, du poste éclats béton, décapage pliolite, réfection enduit grésé mais de maintenir la pose des couvertines et de substituer à la réfection pliolite,

une réfection enduit grésé ; qu'en fonction des éléments présentés par le syndicat et l'expert, le montant des réparations sera évalué à la somme de 240 000 euros TTC ; que sur cette somme 1 / 3, soit 80. 000 euros restera à la charge de la SCI PARC DES RAISSES en ce qu'elle représente le surcoût entraîné par le manquement de la SCI PARC DES RAISSES à son obligation de délivrance au titre de l'enduit grésé et des couvertines métalliques qui de plus, s'ils avaient été réalisés, auraient limité les désordres de manière importante ; qu'en conséquence la SCI PARC DES RAISSES sera condamnée in solidum mais à hauteur des 2 / 3 seulement avec la Compagnie ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA Assurances IARD, le Cabinet MIEGE et PAOLINI, le Bureau de contrôle VERITAS à réparer le préjudice subi par les copropriétaires ; que la SCI PARC DES RAISSES sera cependant relevée et garantie par la SCP MIEGE ET PAOLINI et par la Société CECCON FRERES pour 1 / 3 chacune en ce qui concerne cette somme de 80. 000 euros conformément aux motifs du jugement du 21 juillet 2003 expressément adoptés dans le présent jugement ; que la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé les travaux de réfection n'est pas subrogée dans les droits du syndicat et sera par conséquent déboutée de ses appels en garantie ; que la Société GUILLOT-POMARES et l'entreprise GERVAIS qui ont réalisé l'une la peinture, l'autre l'étanchéité et auxquelles les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y... verront leur responsabilité retenue ; qu'en effet en leur qualité de sous-traitant elles étaient tenues d'une obligation de résultat envers la Société CECCON FRERES ; que les désordres affectent à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages ; que la Compagnie Les souscripteurs du Lloyds de Londres assureur responsabilité décennale de l'entreprise GERVAIS doit sa garantie en présence de désordres de nature décennale ; qu'il ne s'agit pas en l'espèce des coulures en façade mais du défaut d'étanchéité des ouvrages qui provoquent des infiltrations ; qu'en conséquence, entre les défendeurs et en tenant compte du fait que la SCI PARC DES RAISSES doit conserver à sa charge partie de la condamnation au titre de son obligation de délivrance d'un enduit grésé et de couvertines métalliques, il y a lieu de répartir la charge (160. 000 €) de la condamnation de la manière suivante : M. X... : 10 %, SCP MIEGE ET PAOLINI : 25 %, Bureau VERITAS : 15 %, Société CECCON FRERES : 25 %, Société GUILLOT-POMARES : 10 %, Entreprise GERVAIS : 15 % » ;

Alors que, de première part, les juges sont tenus de répondre aux moyens opérants contenus dans les écritures des parties ; que la garantie décennale ne peut être mise en oeuvre qu'en cas de vices cachés altérant la solidité de l'immeuble ou le rendant impropre à sa destination ; que dans ses écritures d'appel, la Société ALBINGIA, assureur dommages-ouvrage, indiquait que les désordres affectant les façades de l'immeuble dont le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES demande réparation constituaient, au moment de la réception, des vices apparents dès lors que ceux-ci étaient parfaitement connus et évidents pour la copropriété ; qu'en laissant ce moyen opérant des écritures délaissées de la Société ALBINGIA sans réponse, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors que, de deuxième part, les juges ne peuvent retenir que des désordres évolutifs présentent un caractère décennal que dans la mesure où ils ont porté atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendu ce dernier impropre à sa destination dans le délai de dix ans de la garantie décennale ; que pour retenir en l'espèce que " les désordres en façades étaient de nature décennale ", la Cour d'appel s'est contentée de faire référence " aux conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue " des éléments, telles que retenues par l'expert et d'énoncer que les " désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999 ", et qu'au vu d'un constat du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, les désordres avaient " continué à se développer pendant le délai décennal et au-delà ", ce dont elle a déduit péremptoirement qu'" au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y avait pas en l'espèce impropriété à destination de l'immeuble " ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à établir que ces désordres avaient, dans le délai de dix ans de la garantie décennale, porté atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendu ce dernier impropre à sa destination, la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil, ensemble l'article 2270 du Code civil, devenu l'article 1792-4-1 du même code ;

Alors que, de troisième part et subsidiairement, infirmant le jugement entrepris ayant décidé que la responsabilité de la Société GUILLOT-POMARES, qui avait réalisé la peinture des façades, devait être retenue dès lors que, comme l'avait établi l'expert, celle-ci était en partie à l'origine des désordres constatés, et ayant jugé que cette dernière devait supporter 10 % de la condamnation à la somme de 160. 000 euros retenue, le solde de la condamnation pesant à hauteur de 10 % sur M. X..., à hauteur de 25 % sur la SCP MIEGE & PAOLINI, à hauteur de 15 % sur le BUREAU VERITAS, à hauteur de 25 % sur la Société CECCON FRERES et à hauteur de 15 % sur la Société GERVAIS, la Cour d'appel, constatant que " les obligations respectives des autres intervenants à la constructions, de la SCI et des assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le Tribunal ", a toutefois rejeté les

demandes formées au titre de la défectuosité des façades à l'encontre de la Société GUILLOT-POMARES au motif qu'" il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades " ; qu'en modifiant ainsi, par la mise hors de cause de la Société GUILLOT-POMARES, la répartition de la charge finale de la condamnation entre les différents intervenants sans pour autant remettre en cause la décision des premiers juges de ne pas faire peser la charge finale de la condamnation sur les Sociétés PARC DES RAISSES et ALBINGIA, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1792 du Code civil ;

Alors que, de quatrième part et en tout état de cause, l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la Société ALBINGIA tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé les travaux de réfection n'est pas subrogée dans les droits du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ", la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil, ensemble l'article L. 121-12 du Code des assurances.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum la SCI PARC DES RAISSES, la Société ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA ASSURANCES IARD, le Cabinet MIEGE & PAOLINI, le BUREAU VERITAS et la MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 296. 480 euros au titre des désordres relatifs à l'étanchéité des dalles en béton des balcons et loggias, et d'avoir débouté la Société ALBINGIA de sa demande de relevé et garantie ;

Aux motifs que « le Tribunal a retenu à bon droit que les défauts d'étanchéité des dalles des balcons et loggias, dus à divers défauts de construction et notamment à la trop forte perméabilité des bétons résultant du faible dosage en ciment de ceux-ci, étaient de nature décennale ; qu'en effet l'expert a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts " peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles ", ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ; qu'il a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation des sous-faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer ; qu'il est établi que des désordres de même nature et consécutifs aux mêmes défauts affectent d'autres dalles de balcon que celle que l'expert a examinées et qu'il y a lieu de procéder à la réfection de la totalité des balcons pour mettre fin aux dangers auxquels les personnes pouvaient être exposées à raison de ces désordres » ; que la condamnation prononcée de ce chef par le Tribunal doit être confirmée » ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que « l'expert a constaté qu'un certain nombre d'appartements sont concernés par des infiltrations se produisant à partir du balcon supérieur ; que les eaux pluviales sont ramenées vers l'extérieur par la pente du balcon dans une petite goulotte qui longe le garde-corps ; que les eaux sont évacuées ensuite par une gargouille ; que les infiltrations ont d'autant plus tendance à s'infiltrer au droit de certains balcons : que les gargouilles sont de faibles sections, que cette faible section provoque facilement des obturations accidentelles, que les pentes sur dalles sont trop faibles, que la perméabilité des bétons est trop forte ; que les désordres, selon M. Y..., sont de nature à entraîner la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où les écoulements importants (avec dépôts de calcite) au delà des désagréments d'ordre esthétique qu'ils entraînent, peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier, et de là la déstabilisation de certaines dalles ; que l'expert préconise d'assurer l'imperméabilisation totale des dalles concernées avec remplacement des gargouilles actuelles par des gargouilles de section supérieure ; que le montant des travaux pour les 9 balcons concernés par les désordres s'élève à la somme de 103. 842, 73 F. TTC ; que M. Y... propose, quant aux responsabilités techniques, la répartition suivante : maîtrise d'oeuvre (chantier) 35 %, bureau de contrôle 5 %, exécution gros oeuvre 40 %, chapes 20 % ; que si tous les balcons étaient traités, les travaux s'élèveraient à la somme de 1. 944. 786, 37 F. TTC ; que l'expert estime cependant que cette réfection générale n'est pas justifiée en l'état ; que le Syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation solidaire de la SCI Parc des Raisses, de la Compagnie ALBINGIA, de la Société CECCON FRERES et de son assurance AXA, du Cabinet MIEGE et PAOLINI et du Bureau VERITAS à lui payer la somme de 296. 840 euros TTC (1. 944. 786 F.) correspondant à la réfection de la totalité des balcons sur le

fondement de l'article 1792 du Code civil ; qu'il soutient qu'il résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002 que 85 balcons ou loggias sont affectés par des désordres et infiltrations soit 80 % de la totalité des ouvrages et que ces désordres vont se généraliser dans un proche avenir à tous les balcons ; qu'il résulte en effet de ce constat, certes réalisé après l'expiration du délai décennal que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par M. Y..., se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importantes ; que notamment dans le bâtiment A 13, une partie de l'armature métallique est apparente dans les angles sur la sous-face du balcon situé au 5ème étage que dans le bâtiment C 17, la sous-face du balcon, au droit de la porte d'accès au garage située côté arche présente un enduit comme rongé, usé sur toute la surface inférieure de la dalle du balcon, des fers oxydés sont apparents, une épaufrure du béton est visible, que les fers sont apparents en sous face de balcon du 2ème niveau du bâtiment D 19 ; que dans le bâtiment E 21, des fragments de béton désolidarisés sont tombés en dépôt sur la rive du balcon du niveau inférieur et dans le jardin privatif de l'appartement du rez-de-chaussée ; que le nez de la poutre sous le garde corps du balcon du 4ème niveau s'est décroché de plus de la moitié de la longueur initiale de cet élément ; que ces quelques exemples suffisent à établir l'impropriété à destination et l'atteinte à la solidité de l'ouvrage ; que ces désordres de nature décennale, de par leur caractère évolutif, imposent qu'une réfection totale des balcons soit effectuée afin de mettre fin au danger présenté par ces infiltrations pour les personnes ; que c'est donc la somme de 257. 809 euros TTC qui sera retenue pour la réfection des désordres ; qu'en application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil la SCI Parc des Raisses sera condamnée à payer cette somme au Syndicat ; que les désordres étant de nature décennale, la Compagnie ALBINGIA doit sa garantie ; (...) que la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé au jour du jugement la réfection des désordres n'est pas subrogée dans les droits du Syndicat des copropriétaires et ne sera par conséquent pas relevée et garantie » ;

Alors que, d'une part, les juges ne peuvent retenir que des désordres évolutifs présentent un caractère décennal qu'en relevant qu'ils ont porté atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendu ce dernier impropre à sa destination dans le délai de dix ans de la garantie décennale ; que pour retenir le caractère décennal des désordres relatifs à l'étanchéité des dalles en béton des balcons et des loggias, la Cour d'appel a énoncé, par des motifs propres et adoptés des premiers juges, que " l'expert a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles ", ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ", qu'il " a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation des sous-faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer " et qu'il ressortait d'un constat d'huissier du 26 juin 2002, " réalisé après l'expiration du délai décennal ", que " les désordres se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importantes " ; qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à justifier le caractère décennal des désordres évolutifs invoqués, et sans autrement préciser en quoi ces derniers constituaient, dans le délai légal de dix ans, une atteinte à la solidité de l'ouvrage ou rendaient ce dernier impropre à sa destination, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du Code civil et de l'article 2270 du Code civil, devenu l'article 1792-4-1 du même code ;

Alors que, d'autre part et en tout état de cause, l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la Société ALBINGIA tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé au jour du jugement la réfection des désordres n'est pas subrogée dans les droits du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ", la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil, ensemble l'article L. 121-12 du Code des assurances.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCI PARC DES RAISSES et la Société ALBINGIA à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 20. 955, 26 euros au titre du défaut de fonctionnement des stations de relevage, d'avoir débouté la Société ALBINGIA de sa demande de relevé et garantie, et d'avoir infirmé le jugement entrepris en ce qu'il a dit que la SCI PARC DES RAISSES serait relevée et garantie par la Société CECCON FRERES, la SCP MIEGE & PAOLINI, M. X... et le BUREAU VERITAS ;

Aux motifs que « l'expert a constaté l'existence de non conformités de cette installation que le Tribunal a justement

considérées comme constitutives, à raison de leurs conséquences, de désordres de nature décennale ; que pour remédier à ces désordres il a préconisé la réfection de l'unique station, avec toutefois installation d'une seconde pompe de secours, d'où il se déduit que, selon lui, le système comportant une seule station est en mesure de fonctionner ; que, toutefois, si la seconde station promise par le SCI avait été réalisée, le fonctionnement du système serait nécessairement meilleur et plus sûr, de sorte que la SCI a été justement condamnée, pour avoir manqué à son obligation de délivrance sur ce point, à payer une indemnité de 20. 955, 26 euros ; que cette indemnité doit être supportée par la SCI et la Société ALBINGIA seules, la non-conformité résultant de l'inexistence de la seconde station n'ayant pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception alors qu'elle était apparente » ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que « l'expert a relevé que la SCI PARC DES RAISSES aurait dû réaliser deux stations de relevage des eaux, une dans le bâtiment B et une dans le bâtiment D ; que ce fait est établi par le plan général du sous-sol annexé au permis de construire et par le plan contractuel joint aux actes notariés ; que le Syndicat des copropriétaires soutient que trois stations de relevage auraient dû être réalisées et se fonde sur le CCTP et le marché de travaux intervenu entre la SCI PARC DES RAIS SES et l'entreprise CECCON ; que cependant, seul la réalisation de deux stations de relevage était promise aux acquéreurs, qu'il y a lieu de retenir par conséquent les conclusions de l'expert ; que M. Y... a établi que l'installation en place était non conforme pour les raisons suivantes : rejet des effluents des locaux poubelles des bâtiments B, C et D dans les réseaux eaux pluviales, absence de débourbeur avant le puisard du bâtiment B à l'extrémité du réseau de récupération des eaux de ruissellement dans les garages, absence de débourbeur avant le puisard à l'extrémité du réseau de récupération des eaux pluviales à l'extérieur, différents défauts d'exécution notamment en ce qui concerne les fils d'eau respectifs des réseaux et puisards ; que l'expert préconise divers travaux de réfection pour rendre conforme l'installation qu'il chiffre à la somme de 116. 050 F. TTC outre les honoraires d'étude, le contrôle des travaux, l'assurance dommage-ouvrage soit 15 % au total, soit 137. 457, 50 F. TTC ; qu'il conclut que : la conception des installations était erronée, l'exécution des installations est défectueuse sur de nombreux points, aucune remarque ne semble avoir été effectuée à ce sujet par le bureau de contrôle ; que M. Y... propose la répartition suivante : conception / direction des travaux architectes : 40 %, exécution entreprise CECCON FRERES : 40 %, contrôle Bureau VERITAS : 20 % ; que le Syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la SCI PARC DES RAISSES, de la Compagnie ALBINGIA, de Bureau VERITAS et de la SCP MIEGE et PAOLINI à lui payer la somme de 60. 747 euros TTC ; que cependant, ce coût correspond à la réalisation de trois stations de relevage, alors qu'il en existe déjà une et que deux seules étaient promises aux copropriétaires, l'expert n'ayant pas jugé nécessaire par ailleurs de réaliser deux autres stations de relevage en plus de celle existante ; que par conséquent, le coût des réfections préconisé par M. Y... sera retenu ; que ces désordres sont de nature décennale ; qu'en effet, une seule station de relevage ne peut absorber tous les effluents et les refouler dans les parties communes de l'immeuble ; que des bruits de fonctionnement très importants se produisent dans l'appartement L... ; que le rejet des effluents des locaux poubelles dans les réseaux d'eau pluviales se fait en parfaite violation avec la réglementation exigeant l'absence des rejets des eaux usées dans les réseaux d'eaux pluviales ; que par ailleurs, de multiples interventions ont eu lieu depuis la réception de cette station de relevage, insuffisante à elle seule à remplir son office, qui dysfonctionne ; que ces désordres rendent l'ouvrage impropre à sa destination ; qu'en conséquence, la SCI PARC DES RAISSES, en application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil sera condamnée à payer le coût des réfections ; qu'elle sera garantie par la Compagnie ALBINGIA, son assurance dommages-ouvrage, s'agissant des désordres de nature décennale ; que la société CECCON FRERES et la SCP MIEGE et PAOLINI, constructeurs, seront également condamnés en application de l'article 1792 du Code Civil ; que quant au Bureau VERITAS, qui était chargé d'une mission de contrôle acoustique et n'a pas vérifié cette unique installation de station de relevage, il sera également condamné en application de l'article 1792 du Code Civil in solidum avec les autres défendeurs à payer la somme de 20 955, 26 euros TTC ; que la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé les travaux ne peut être subrogée dans les droits du Syndicat ; qu'elle sera, par conséquent, déboutée de sa demande sur ce point ; que la SCI PARC DES RAISSES sera relevée et garantie par la société CECCON FRERES qui n'a pas réalisé les installations prévues aux documents contractuels et de plus a mal réalisé celles qu'elle a effectuées, par la SCP MIEGE ET PAOLINI et Mr X... au vu des fautes de conception et de réalisation, par le Bureau de Contrôle qui n'a pas effectué sa mission ; que la Compagnie AXA devra garantir son assuré, la Société CECCON FRERES, s'agissant de désordres de nature décennale ; qu'entre les intervenants à l'acte de bâtir, la charge finale de la condamnation sera répartie de la manière suivante : Mr X... pour l'erreur de conception : 20 %, SCP MIEGE ET PAOLINI pour la direction des travaux défectueuse : 20 %, Entreprise CECCON FRERES pour les défauts d'exécution : 40 %, le Bureau VERITAS pour l'absence de contrôle : 20 % » ;

Alors que, de première part, les juges du fond doivent préciser le fondement juridique des condamnations qu'ils

prononcent ; que les manquements à l'obligation de délivrer une chose conforme ne sont pas couverts par la garantie décennale et l'assurance dommages-ouvrage ; que pour allouer une somme globale au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES au titre de la réfection de la station de relevage installée, d'une part, et des conséquences de la non réalisation de la seconde station prévue au contrat de construction, d'autre part, la Cour d'appel a dans le même temps énoncé que les désordres invoqués présentaient un caractère décennal en raison de leurs conséquences, et qu'ils constituaient des " non conformités " de l'installation que la SCI PARC DES RAISSES devait réparer " pour avoir manqué à son obligation de délivrance " ; qu'en statuant ainsi, sans préciser si la condamnation de la SCI et de la Société ALBINGIA était prononcée sur le fondement de la responsabilité contractuelle pour méconnaissance par le constructeur de son obligation de délivrance d'une chose conforme, ou sur le fondement de la garantie décennale, ce alors même que la condamnation prononcée était destinée à réparer globalement aussi bien les désordres affectant la station de relevage existante que les conséquences de la non réalisation de la seconde station de relevage prévue au contrat de construction, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1604 et 1792 du Code civil ;

Alors que, de deuxième part, les juges doivent rechercher, pour chaque désordre, si les dommages invoqués portent atteinte à la solidité de l'immeuble ou le rendent impropre à sa destination ; qu'en se bornant à énoncer que les désordres invoqués par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES au titre de la défectuosité des stations de relevage étaient de nature décennale, sans rechercher ni préciser si ces désordres portaient atteinte à la solidité de l'immeuble ou le rendaient impropre à sa destination, alors même qu'elle relevait par ailleurs que " le système comportant une seule station de relevage était en mesure de fonctionner " et que l'installation de la seconde pompe prévue au contrat de construction n'aurait eu pour seul effet que le " fonctionnement du système aurait été meilleur et plus sûr ", la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1792 du Code civil ;

Alors que, de troisième part et subsidiairement, les juges du fond doivent motiver leurs décisions ; que pour décider que l'indemnité due au titre de la défectuosité des stations de relevage devait être supportée par la SCI PARC DES RAISSES et la Société ALBINGIA seules, et infirmer le jugement entrepris de ce chef, la Cour d'appel s'est bornée à énoncer que la " non conformité résultant de l'inexistence de la seconde station de relevage n'avait pas fait l'objet d'une réserve lors de la réception alors qu'elle était apparente " ; qu'en statuant ainsi, par une telle motivation qui ne concerne que la seconde installation de relevage prévue au contrat et non installée, sans faire référence aux désordres affectant l'installation de relevage effectivement installée, alors précisément que les premiers juges avaient retenu que la Société CECCON FRERES devait contribuer au paiement de l'indemnité à hauteur de 40 % pour n'avoir pas correctement réalisée la première installation de relevage, la SCP MIEGE ET PAOLINI à hauteur de 20 % en raison d'une direction défectueuse des travaux relatifs notamment à la première installation, M. X... à hauteur de 20 % en raison d'erreurs de conception relatifs notamment à la première installation, et le BUREAU VERITAS à hauteur de 20 % en raison du défaut de contrôle de l'unique station de relevage installée, ce dont il résultait que la charge définitive de la condamnation ne pesait pas sur la SCI PARC DES RAISSES et son assureur, la Société ALBINGIA, la Cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile ;

Alors que, de quatrième part et en tout état de cause, l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la Société ALBINGIA tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé les travaux ne peut être subrogée dans les droits du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ", la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil, ensemble l'article L. 121-12 du Code des assurances.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum la SCI PARC DES RAISSES, la Société ALBINGIA, la SCP MIEGE & PAOLINI, la Société CECCON FRERES et la Compagnie AXA, le BUREAU VERITAS et la Société MUTUELLES DES ARCHITECTES FRANÇAIS à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 52. 419 euros au titre des désordres relatifs aux infiltrations au niveau des rampes d'escaliers extérieurs, et d'avoir débouté la Société ALBINGIA de sa demande de relevé et garantie ;

Aux motifs que « le Tribunal a exactement énoncé que, des infiltrations ayant été signalées depuis de nombreuses années, l'assureur dommages-ouvrages avait versé une indemnité au Syndicat ; que l'expert judiciaire indique que cette indemnité a été utilisée en 1994 pour, essentiellement, remplacer les contre-marches brisées sous l'effet du gel et du dégel ; que ces travaux ne constituaient pas une modification de cet ouvrage et avait manifestement pour seule finalité de réparer les conséquences sans remédier aux causes des désordres ; que ces travaux ne pouvaient qu'être inefficaces, ce qui a été constaté par l'expert qui indique qu'ils n'ont pas empêché les arrivées d'eau de se poursuivre ; que la SCI, la Société CECCON FRERES et la SCP MIEGE & PAOLINI tentent vainement de tirer avantage de la précision de l'expert judiciaire selon laquelle il n'a pas observé d'arrivée d'eau au droit du mur de soutènement alors que cette précision sert uniquement à justifier sa proposition de laisser ce mur en l'état » ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que « des infiltrations ont été signalées depuis plusieurs années par la copropriété au niveau des emmarchements d'accès à l'entrée au bâtiment A ; qu'en 1992, une indemnité de 40. 080 F. a été versée à la copropriété par l'assureur dommages ; que les travaux réalisés en 1994 ont consisté à remplacer les contre-marches, brisée par la poussée du mortier de pose des emmarchements sous les effets du gel et du dégel ; que néanmoins l'expert a constaté que les travaux n'ont pas empêché les arrivées d'eau de se poursuivre et de rendre de ce fait les emmarchements périlleux, notamment en période hivernale ; que le problème n'a donc pas été résolu ; que l'expert l'attribue à l'absence de dispositif particulier en amont pour empêcher les arrivées d'eau ; que les contre-marches font barrage et l'eau sort essentiellement des deux côtés des emmarchements ou fait éclater les contre-marches ; que l'expert préconise des travaux de réfection à la somme de 343. 850 F. TTC qu'il propose de répartir de la manière suivante : architectes (Chantier) 40 %, bureau de contrôle 20 %, exécution gros oeuvre 40 % ; que le Syndicat des copropriétaires demande la condamnation sur le fondement de l'article 1792 du Code civil de la SCI Parc des Raisses, de la compagnie ALBINGIA, des architectes, du bureau VERITAS, de l'entreprise CECCON Frères et de son assureur AXA ; que le désordre est de nature décennale ; qu'en effet il y a atteinte à la solidité de l'ouvrage, les contre-marches ayant éclaté déjà une fois et ce phénomène devant se reproduire inévitablement si les réfections ne sont pas effectuées ; que d'autre part, du fait de ces arrivées d'eau, l'accès à l'immeuble est dangereux, les emmarchements sont périlleux en période hivernale notamment ; que l'ouvrage auquel on ne peut accéder sans danger en hiver et par temps de pluie est par conséquent rendu impropre à sa destination ; qu'en application de l'article 1646-1 et 1792 du Code civil la SCI Parc des Raisses sera condamnée à indemniser le Syndicat des copropriétaires ; que la Compagnie ALBINGIA, assureur dommages-ouvrages, s'agissant d'un dommage de nature décennale, garantira son assurée ; que la société CECCON Frères à laquelle le dommage est imputable ne se dégage pas de la présomption de responsabilité qui pèse sur elle en application de l'article 1792 du Code civil ; que s'agissant d'un désordre de nature décennale la Compagnie AXA garantira son assurée ; qu'il en va de même pour la SCP MIEGE et PAOLINI chargée de la direction des travaux présumée responsable en application de l'article 1792 du Code civil ; que le Bureau VERITAS était chargé d'une mission solidité des ouvrages ; qu'il ne se dégage pas de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui s'agissant d'un problème de solidité de l'ouvrage ; qu'il sera par conséquent condamné in solidum en application de l'article 1792 du Code civil à payer la somme de 52. 419 euros TTC comprenant le coût de la maîtrise d'oeuvre pour 6. 837 euros TTC ; que la SCI Parc des Raisses sera relevée et garantie par la Société CECCON Frères, défaillante dans l'exécution de ses obligations contractuelles, par la SCP MIEGE et PAOLINI et M. X... qui ont conçu l'ouvrage et surveillé les travaux, par le Bureau VERITAS qui n'a formulé aucun avis sur la solidité de l'ouvrage et ce en application de l'article 1147 du Code civil ; que la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé les travaux sera déboutée de son appel en garantie » ;

Alors que l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par les locateurs d'ouvrage ; qu'en rejetant la demande de la Société ALBINGIA tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la Compagnie ALBINGIA n'avait pas préfinancé les travaux ", ce alors même qu'elle retenait, à la suite des premiers juges, que la SCI PARC DES RAISSES serait relevée et garantie par la Société CECCON FRERES qui avait été défaillante dans l'exécution de ses obligations contractuelles, par la SCP MIEGE & PAOLINI et M. X... qui ont conçu l'ouvrage et surveillé les travaux, et par le BUREAU VERITAS qui n'avait formulé aucun avis sur la solidité de l'ouvrage, et dit que la charge finale de la condamnation serait répartie entre ces quatre intervenants, la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil, ensemble l'article L. 121-12 du Code des assurances.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné in solidum la SCI PARC DES RAISSES, la Société ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, garantie par la Compagnie AXA, à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES la somme de 13. 633, 78 euros TTC au titre du réseau de drainage autour des bâtiments, et d'avoir débouté la Société ALBINGIA de sa demande de relevé et garantie ;

Aux motifs que « sur le réseau drainage du terrain autour des bâtiments, la Société CECCON sollicite à tort la réformation du jugement sur ce point ; qu'en effet, contrairement à ce qu'elle affirme l'expert n'a pas conclu que la responsabilité décennale ne pouvait pas être engagée mais a écrit que seule la responsabilité de l'entreprise générale lui paraissait engagée ; que le Tribunal a exactement qualifié les désordres et justement mis à la charge de la Société CECCON, et de son assureur, la charge finale de la condamnation prononcée à ce titre » ;

Et aux motifs adoptés des premiers juges que « l'expert a constaté que les garages E... et M... du bâtiment A sont l'objet d'infiltrations par les parois enterrées ; que ces infiltrations sont le résultat de non conformités et de désordres ; qu'en trois points, M. Y... a, après sondages, établi qu'il n'y avait pas de dispositif d'arrêt de protection mécanique ; que de manière générale, c'est de la terre qui a été mise en place au-dessus de la zone de gravillons en place au-dessus du drain, contrairement aux règles techniques qui s'imposent pour de tels ouvrages ; que la protection des parties enterrées n'est pas assurée jusqu'au niveau du terrain ; que l'expert préconise des réfections à hauteur de 72. 795 F. auxquels il convient d'ajouter la somme de 16. 636, 77 F. pour les travaux et investigations réalisés ; que seule la responsabilité de l'entreprise générale lui paraît engagée ; qu'en présence d'infiltrations persistantes, l'ouvrage est rendu impropre à sa destination et la responsabilité décennale des constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil est engagée ; qu'en conséquence la SCI Parc des Raisses en application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil, son assureur dommages ouvrages la Compagnie ALBINGIA et la société CECCON Frères seront condamnées in solidum à payer au Syndicat des copropriétaires la somme fixée par l'expert soit 89. 431, 77 F. soit 13 633, 78 euros ; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande du Syndicat qui sollicite la condamnation des mêmes parties à lui payer la somme de 138. 477 euros au motif que les désordres sont évolutifs et vont continuer à se produire sur les autres parties des bâtiments ; qu'en effet plus de dix ans après la réception, le Syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve que des infiltrations se soient produites dans d'autres garages ; que la Société CECCON Frères sera garantie par sa Compagnie AXA assurance IARD s'agissant d'un désordre de nature décennale ; que la Compagnie ALBINGIA qui n'a pas préfinancé la réfection des désordres n'est pas subrogée dans les droits du Syndicat des copropriétaires et ne sera pas relevée et garantie par les locateurs d'ouvrage ; que la Société CECCON Frères relèvera et garantira la SCI Parc des Raisses en application de l'article 1792 du Code civil ; qu'étant seule responsable des désordres, la Société CECCON Frères supportera seule la charge finale de la condamnation » ;

Alors que l'absence de paiement dans le cadre du préfinancement des travaux de réparation par l'assureur de dommages-ouvrage n'empêche pas ce dernier, dans le cadre d'une instance engagée aux fins de déterminer la nature des désordres et les auteurs responsables de ces désordres, d'être garanti par ces derniers ; qu'en rejetant la demande de la Société ALBINGIA tendant à être relevée et garantie par les différents intervenants à l'opération de construction des condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre, aux motifs adoptés des premiers juges que " la Compagnie ALBINGIA, n'ayant pas préfinancé la réfection des désordres, n'était pas subrogée dans les droits du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ", ce alors même qu'elle retenait, à la suite des premiers juges, que la Société CECCON FRERES supporterait seule la charge finale de la condamnation prononcée, la Cour d'appel a violé l'article 1792 du Code civil, ensemble l'article L. 121-12 du Code des assurances. Moyens produits au pourvoi incident par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils pour la société Bureau Véritas.

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI PARC DES RAISSES, in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA IARD, le Cabinet MIEGE ET PAOLINI et la Société BUREAU VERITAS, à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres de nature décennale affectant les façades et condamné en conséquence la SCI PARC DES RAISSES à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 240. 000 euros in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la

Compagnie AXA IARD, le Cabinet MIEGE ET PAOLINI et la Société BUREAU VERITAS, à hauteur des 2 / 3 de cette somme soit 160. 000 euros ;

AUX MOTIFS QUE doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux – fissures – mousses au droit des joints – soulèvements de maçonnerie – éclats d'enduit – faïençage du parement – importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon ...) étaient de nature décennale ; que le tribunal a attribué à la Société GUILLOT-POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que, toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades ; et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non-conformités ou de malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la Société GUILLOT-POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI PARC DES RAISSES et des assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le Tribunal ; que cette réparation implique, notamment et selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées, « la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couvertine » ; qu'il importe donc peu que ces couvertines n'aient pas été mentionnées dans les documents ayant valeur contractuelle entre la SCI PARC DES RAISSES et le syndicat ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la Société GUILLOT-POMARES (arrêt attaqué, p. 10 in fine et p. 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE les éléments préfabriqués en relief sur les façades qui, s'ils ne sont pas des éléments porteurs, ne peuvent être considérés de par leur taille et leur interdépendance comme des ouvrages secondaires, présentent au vu du rapport de Monsieur Y..., de nombreux désordres (...) ; que la dégradation de la façade est due principalement, selon l'expert, au non traitement étanche des liaisons entre gros oeuvre et bandeaux et meneaux préfabriqués et à l'absence de couvertines métalliques sur acrotères, pourtant contractuellement dues ; que les façades de l'ensemble immobilier présentent par ailleurs un vieillissement accéléré notable en de nombreux endroits du fait des dispositifs constructifs adoptés ; que si aucune infiltration à l'intérieur des bâtiments n'a été constatée par l'expert, ce dernier souligne le caractère évolutif des désordres qu'il a constaté par rapport à ses premières opérations d'expertise en 1994 et conclut au caractère décennal en raison des inévitables conséquences à terme de toutes les migrations d'eau sur la bonne tenue de ces éléments ; que les défendeurs contestent le caractère décennal des désordres au motif qu'il n'y a pas d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, qu'il n'y a pas d'infiltrations à l'intérieur des bâtiments et que si les désordres sont évolutifs, ils n'ont pas dans le délai décennal atteint un caractère de gravité suffisant ; que cependant il convient de se rapporter au jugement du 23 juillet 2003 dans lequel était rappelé qu'en 1994 l'expert avait déjà constaté des écaillages et cloquages sur les bandeaux, le soulèvement et les éclats de ragréage, des arrachements de maçonnerie, des fissures diverses ; que ces désordres indemnisés dans le cadre du jugement du 23 juillet 2003 avaient énormément évolués lorsque l'expert est retourné sur les lieux de 1997 à 1999 ; que le constat du 26 juin 2002, bien que postérieur à l'expiration du délai décennal, a fait ressortir une extension des désordres qui ont par conséquent continué se développer pendant le délai décennal et au-delà ; que par ailleurs si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après ; que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrages et ces désordres ont fait l'objet pour la plupart d'indemnisations de la Compagnie ALBINGIA, reconnaissant par là même le caractère décennal des dommages ; qu'il en va ainsi de l'appartement Z... en septembre 1992, A... en décembre 1992, B... en juillet 1993, C... en janvier 1995, D... en mars 1995, E... en février 1995 ; qu'il en va également ainsi après les constatations effectuées par Monsieur Y... de l'appartement F... en juin 1999, de l'appartement G... en décembre 1999, de l'appartement H... en juin 2002, de l'appartement I... en mars 2002 anciennement B... qui avait déjà été sinistré auparavant, de l'appartement J... en juillet 2002, des chutes de morceau de béton se produisant jusqu'au sol, de l'appartement K... en 2002 déjà sinistré en 1997 ; qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à destination de l'immeuble ; qu'en application de l'article 1792 du Code civil ces désordres qui affectent des éléments constitutifs de l'immeuble, à savoir les éléments préfabriqués rapportés en façades, rendent l'ouvrage impropre à sa destination ; que la SCI PARC DES RAISSES en application des articles 1646-1 et 1792 du Code civil sera par conséquent tenue de réparer lesdits désordres (jugement du 11 mars 2004, p. 5 à 7) ;

ALORS QUE les désordres futurs ou évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce que les désordres en façades « avaient énormément évolué lorsque l'expert est retourné sur les lieux en 1997 et 1999, … que si aucune infiltration à l'intérieur des appartements n'a été constatée par l'expert de 1997 à 1999, il n'est pas contestable que de telles infiltrations se sont produites avant l'intervention de l'expert et après, que ces infiltrations ont donné lieu à des déclarations à l'assureur dommages ouvrage …, qu'au vu de l'importance et la fréquence des désordres, il n'est pas possible de soutenir qu'il n'y a pas en l'espèce impropriété à la destination de l'immeuble », sans constater, au cours du délai décennal, d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION (SUBSIDIAIRE)

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par réformation du jugement entrepris, rejeté les demandes formées contre la Société GUILLOT POMARES condamnée en première instance à supporter 10 % de la somme de 160. 000 euros en sa qualité de sous-traitant de la Société CECCON FRERES ;

AUX MOTIFS QUE doivent être adoptés les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux – fissures – mousses au droit des joints – soulèvements de maçonnerie – éclats d'enduit – faïençage du parement – importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon …) étaient de nature décennale ; que le tribunal a attribué à la Société GUILLOT-POMARES une part de responsabilité de ces désordres, suivant en cela la proposition de l'expert judiciaire ; que, toutefois, il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades ; et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non-conformités ou de malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades ; que la preuve de la responsabilité de la Société GUILLOT-POMARES n'est pas rapportée ; que les obligations respectives des autres intervenants à la construction, de la SCI PARC DES RAISSES et des assureurs dans la charge de la réparation des désordres affectant les façades ont été exactement déterminées par le Tribunal ; que cette réparation implique, notamment et selon les prescriptions de l'expert qui ne sont pas valablement critiquées, « la mise en place sur l'ensemble des acrotères d'un profil en tôle d'aluminium formant couvertine » ; qu'il importe donc peu que ces couvertines n'aient pas été mentionnées dans les documents ayant valeur contractuelle entre la SCI PARC DES RAISSES et le syndicat ; que les dispositions du jugement sur ce point doivent être confirmées, hormis en ce qu'elles portent condamnation de la Société GUILLOT-POMARES (arrêt attaqué, p. 10 in fine et p. 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la Société GUILLOT-POMARES et l'Entreprise GERVAIS qui ont réalisé l'une la peinture, l'autre l'étanchéité et auxquelles les désordres sont partiellement imputables d'après Monsieur Y… verront leur responsabilité retenue ; qu'en effet en leur qualité de sous-traitant elles étaient tenues d'une obligation de résultat envers la Société CECCON FRERES ; que les désordres affectent à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages ; que la charge de 160. 000 euros doit être répartie à hauteur de 10 % pour la Société GUILLOT-POMARES (…) (jugement du 11 mars 2004 p. 9 in fine et p. 10) ;

ALORS QUE le sous-traitant est tenu envers l'entrepreneur principal d'une obligation de résultat ; qu'en l'espèce, la Cour d'appel a expressément adopté « les motifs par lesquels le premier juge a retenu que les désordres affectant les façades (passage d'eau entre la façade et les bandeaux – fissures – mousses au droit des joints – soulèvements de maçonnerie – éclats d'enduit – faïençage du parement – importantes désolidarisations entre façade et élément rapporté, entre gros oeuvre et éléments préfabriqués en pignon …) étaient de nature décennale » ; qu'il résulte notamment de ces motifs adoptés « que la société GUILLOT POMARES (…) qui (a) réalisé (…) la peinture (…) et (à laquelle) les désordres sont partiellement imputables d'après M. Y… verr (a) (sa) responsabilité retenue (…) les désordres affect (ant) à la fois la peinture et l'étanchéité des ouvrages » et que la part de responsabilité de la Société GUILLOT POMARES doit être fixée à 10 % ; qu'en écartant cependant toute responsabilité de la Société GUILLOT POMARES, au motif que « toutefois il n'est pas établi que cette société a fait autre chose qu'appliquer la peinture sur les façades et qu'il ne ressort pas du rapport de cet expert et n'est pas autrement établi que ce travail était affecté de non conformités ou malfaçons en relation avec les désordres de nature décennale des façades », sans réfuter objectivement les motifs des premiers juges, ni les constatations de l'expert judiciaire retenant à l'encontre de la Société GUILLOT POMARES un défaut d'exécution, la Cour

d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1147 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR, par confirmation du jugement entrepris, condamné la SCI PARC DES RAISSES, in solidum avec la Compagnie ALBINGIA, la Société CECCON FRERES, la Compagnie AXA IARD, le Cabinet MIEGE ET PAOLINI et la Société BUREAU VERITAS, à réparer le préjudice subi par les copropriétaires au titre des désordres relatifs au défaut d'étanchéité des dalles des balcons et loggias et d'AVOIR dit que la charge finale de la condamnation sera répartie à raison de 10 % pour Monsieur X..., 25 % pour le Cabinet MIEGE ET PAOLINI, 5 % pour la Société BUREAU VERITAS, 40 % pour la Société CECCON FRERES garantie par la Compagnie AXA et 20 % pour la Société REMACHAP garantie par la Société CIAM ;

AUX MOTIFS QUE le Tribunal a retenu à bon droit que les défauts d'étanchéité des dalles, des balcons et loggias, dus à divers défauts de construction et notamment à la trop forte perméabilité des bétons résultant du faible dosage en ciment de ceux-ci, étaient de nature décennale ; qu'en effet l'expert judiciaire a indiqué que les désordres consécutifs à ces défauts « peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles », ce qui signifie qu'ils sont évolutifs ; qu'il a lui-même constaté, dans le délai de la garantie décennale, la très forte dégradation des sous-faces de certains balcons et même l'apparition d'un fer ; qu'il est établi que des désordres de même nature et consécutifs aux mêmes défauts affectent d'autres dalles de balcon que celle que l'expert a examinées et qu'il y a lieu de procéder à la réfection de la totalité des balcons pour mettre fin aux dangers auxquels les personnes pouvaient être exposées à raison de ces désordres ; que la condamnation prononcée de ce chef par le Tribunal doit être confirmée (arrêt attaqué, p. 11) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE l'expert a constaté qu'un certain nombre d'appartements sont concernés par des infiltrations se produisant à partir du balcon supérieur ; que les eaux pluviales sont ramenées vers l'extérieur par la pente du balcon dans une petite goulotte qui longe le garde-corps ; que les eaux sont évacuées ensuite par une gargouille ; que les infiltrations ont d'autant plus tendance à s'infiltrer au droit de certains balcons :- que les gargouilles sont de faible sections,- que cette faible section provoque facilement des obturations accidentelles,- que les pentes sur dalles sont trop faibles,- que la perméabilité des bétons est trop forte ; que les désordres, selon Monsieur Y..., sont de nature à entraîner la responsabilité décennale des constructeurs dans la mesure où les écoulements importants (avec dépôts de calcite) au-delà des désagréments d'ordre esthétique qu'ils entraînent, peuvent à terme entraîner des corrosions sur acier, et de là la déstabilisation de certaines dalles (...) ; que le syndicat des copropriétaires soutient qu'il résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002 que 85 balcons ou loggias sont affectés par des désordres et infiltrations soit 80 % de la totalité des ouvrages et que ces désordres vont se généraliser dans un proche avenir à tous les balcons ; qu'il résulte en effet de ce constat, certes réalisé après l'expiration du délai décennal, que les désordres, dont le caractère de gravité avait déjà été souligné par Monsieur Y..., se sont généralisés et présentent des dangers pour la sécurité des personnes très importants (...) ; que ces quelques exemples suffisent à établir l'impropriété à destination et l'atteinte à la solidité de l'ouvrage ; que ces désordres de nature décennale, de par leur caractère évolutif, imposent qu'une réfection totale des balcons soit effectuée afin de mettre fin au danger présenté par ces infiltrations pour les personnes (...) (jugement du 11 mars 2004, p. 12 à 16) ;

ALORS QUE les désordres futurs et évolutifs ne relèvent de la garantie décennale que lorsqu'il peut être constaté que l'atteinte à la destination de l'ouvrage interviendra avec certitude dans le délai de la garantie décennale ; qu'en se bornant à relever en l'espèce, avec les premiers juges et l'expert judiciaire, que « les désordres consécutifs à ces défauts peuvent à terme entraîner des corrosions sur aciers et, de là, la déstabilisation de certaines dalles, ce qui signifie qu'ils sont évolutifs » (souligné par nous) et que la généralisation des désordres résulte d'un constat d'huissier du 26 juin 2002, postérieur à l'expiration du délai décennal, sans constater, au cours du délai décennal, d'atteinte objective et certaine à la solidité de l'immeuble, la Cour d'appel a privé sa décision de toute base légale au regard des articles 1646-1, 1792 et 2270 du Code civil.

Décision **attaquée**

Cour d'appel de chambéry
2 octobre 2007

Textes **appliqués**

article 1147 du code civil

articles 25 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

articles 1147 et 1792 du code civil

articles 1601-3 et 1642-1 du code civil

articles 1147 et 1642-1 du code civil, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009

Rapprochements de **jurisprudence**

3e Civ., 8 septembre 2010, pourvoi n° 08-22.062, Bull. 2010, III, n° 148 (cassation), et les arrêts cités

3e Civ., 28 juin 1995, pourvoi n° 93-20.505, Bull. 1995, III, n° 155 (cassation)